

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva n. 413/2016 R.G.Es. - G.E. DOTT.SSA D'ANGELO

delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Anna Corbani del Foro di Varese, con studio in Varese, P.zza XXVI Maggio n. 14, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Varese,

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Delegato Avv. Anna Corbani

- vista l'ordinanza di delega del G.E. notificata il 24.4.2018
- visti gli artt. 569 e 591 bis del Cod. Proc. Civ.;

AVVISA AI SENSI DELL'ART. 591 bis C. P. C.

della vendita senza pubblico incanto dei seguenti immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Unico lotto, piena proprietà,

immobile sito in **Comune di Besozzo (VA), Via Giulio Adamoli n. 2**, costituito da una porzione di fabbricato urbano di civile abitazione con annessa area di pertinenza, sviluppantesi su tre livelli, ovvero piano terra, primo, secondo sottotetto come di seguito indicato: al pian terreno ingresso, soggiorno, cucina, WC, locale pluriuso e scala di collegamento al piano superiore, area scoperta di proprietà; al piano primo n. 2 camere e locale pluriuso, bagno, botola di accesso al sottotetto; piano secondo sottotetto accessibile mediante botola. In corpi adiacenti al fabbricato principale due locali ripostigli e locale caldaia.

Il piano terreno per la morfologia del terreno sul lato est, risulta per il 70% contro terra.

Il tutto censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Varese – Territorio, Servizi Catastali come segue:

CATASTO FABBRICATI:

- sezione Besozzo, foglio 6, particella 1713, sub. 8, cat. A/4, classe 6, consistenza vani 7,5, rendita € 259,52=, Via Giulio Adamoli n. 2, piano T-1.

Coerenze al pian terreno: a nord Via Giulio Adamoli, ad est Via Giulio Adamoli, a sud mappale n. 4292 di proprietà di terzi, ad ovest mappale n. 4291 di proprietà di terzi.

L'immobile è parte integrante del nucleo antico che si erge nella parte più alta del borgo.

- Situazione urbanistica/catastale: dalla perizia di stima depositata dal Geom. Vittoriano Cavallero, agli atti della procedura esecutiva a margine indicata, risulta quanto segue: *“lo stato dei luoghi, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale regolarmente registrata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta conforme, nella distribuzione dei locali interni; tuttavia viene riscontrata la mancata raffigurazione del piano secondo sottotetto. Si necessita, quindi, di aggiornamento catastale come “esatta rappresentazione grafica” per inserimento del piano non raffigurato nella planimetria catastale”. “Si dovrà procedere alla presentazione di modello DOCFA con causale “esatta rappresentazione grafica” al fine di ovviare a tale mancanza ed inserire il piano mancante. Tale atto di aggiornamento catastale ne rideterminerà una nuova rendita catastale al momento non stimabile”.*

I relativi costi sono stati stimati dal perito in € 450,00= oltre accessori ed oneri fiscali.

In ogni caso, il bene immobile di cui sopra viene meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

- Si precisa che l'immobile risulta, alla data della perizia, libero da persone ma occupato da oggetti e mobili di rilevante valore economico ed in stato di abbandono.
- L'immobile posto in vendita potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza gratuita, come custode, dell'Avv. Anna Corbani con studio in Varese, Piazza XXVI Maggio n. 14 (tel. 0332281991)

Il prezzo base d'asta viene fissato in € **48.031,18=** (come da ordinanza del G.E. del 24.4.2018 ridotto di 1/5)

- in € **36.023,38=** il prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

-alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;

-le offerte di acquisto possono essere presentate sino al 2 aprile 2019

- la vendita avrà luogo avanti l'Avvocato delegato presso il proprio studio sito in Varese, P.zza XXVI Maggio n. 14; l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti, nel caso in cui vengano presentate più offerte, si terranno il giorno **3 APRILE 2019 alle ore 09:00**

In caso di apertura della gara tra gli offerenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € **1.000,00=**.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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 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, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato o in quello eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte e le tasse per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante all'Avvocato per le operazioni successive all'incanto, come da liquidazione del Giudice dell'Esecuzione nonchè, ove previsto, le spese per la redazione a cura di perito da incaricare, dell'attestazione di certificazione energetica dell'immobile così come contemplato dalle vigenti norme. La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

E) Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto in bollo da € 16,00; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni; un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 413/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; Sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato Avv. Anna Corbani 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;

- L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, il cognome, nome, luogo e data di nascita, (allegando copia del documento d'identità), 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); l'indicazione del codice fiscale, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (in regime di comunione legale sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell'altro coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso in cui l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo nominerà all'uopo un procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

Se più sono i soggetti offerenti, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti, con l'indicazione di quello che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'offerta dovrà contenere l'espressa attestazione della presa visione della perizia di stima del bene che ne costituisce l'oggetto;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 codice di rito, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. stesso codice;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. codice di rito. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 250,00 per immobili in vendita fino ad € 13.000,00=; €500,00= per immobili in vendita da € 13.000,01= a € 26.000,00=; € 1.000,00= per immobili in vendita da € 26.000,01= a € 52.000,00=; € 1.300,00= per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00=; € 1.500,00= per gli immobili in vendita da € 80.000,01= a € 100.000,00=; € 2.000,00= per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00=; € 2.500,00= per immobili in vendita da € 130.000,01= a € 160.000,00=; € 3.000,00= per immobili in vendita da € 160.000,01= a € 200.000,00=; € 4.000,00= per immobili in vendita da € 200.000,01= a € 260.000,00=; € 5.000,00= per immobili in vendita oltre € 260.000,01=.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui a seguito di aste andate deserte si proceda a ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

La cauzione sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari dell'immobile dopo la formazione del verbale di aggiudicazione;

Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

Ai sensi dell'art. 9 del DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210) nel caso l'immobile pignorato sia un "immobile da costruire" (ai sensi dell'art. 1, lettera d del decreto, per immobili da costruire devono intendersi "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità") e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli. E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

-Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché di cui all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/1985 così come modificato ed integrato dal Decreto Legge 146/1985 e successive modificazioni ed integrazioni purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;

K) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge. Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese;

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul quotidiano "LA PREALPINA".

L'avviso verrà inoltre inserito su rete INTERNET all'indirizzo www.astalegale.net unitamente alla relazione di stima; verrà inoltre inviata adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante servizio Newspaper.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Per maggiori informazioni consultare il sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> oppure rivolgersi all'Avv. Anna Corbani, tel. 0332281991.

il Delegato, Avv. Anna Corbani