

TRIBUNALE CIVILE DI VARESE

Fallimento R.F. 4084/2013

Giudice del Fallimento Dottoressa Federica Cattaneo

INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto notaio Sergio Rovera, già delegato alle operazioni di vendita degli immobili nel Fallimento sopracitato con ordinanza del Giudice del Fallimento del giorno 23 settembre 2017, visto il provvedimento del Giudice Delegato in data 7 agosto 2019, visti gli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.

PREMESSO

che è pervenuta per il Lotto 3 offerta irrevocabile di acquisto per gli immobili di seguito descritti, in conformità al Programma di Liquidazione approvato e a successive integrazioni:

INVITA

a manifestare interesse per la vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. dell'unità immobiliare in calce descritte e di cui al LOTTO 3, alle seguenti condizioni:

1) Offerta minima Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero).

Qui precisato che a tale somma andranno aggiunti Euro 2.600,75 (duemilascicento virgola settantacinque) a copertura delle spese sostenute dal fallimento per l'ottenimento del titolo esecutivo di sgombero dell'immobile.

La vendita avverrà con le seguenti modalità e condizioni:

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'Ufficio Notarile per le Esecuzioni Immobiliari – UNEV, sito in Varese, Via Bernascone n. 16 -piano terra dal giorno 8 gennaio 2020 al giorno 15 gennaio 2020 dalle 10.30 alle 13.00, ed in ogni caso entro e non oltre le ore 13 (tredici) del giorno ferialo antecedente la vendita, nei giorni feriali escluso il sabato. 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.

Sulla busta saranno annotati, a cura dell'incaricato del Notaio delegato ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta, previa sua identificazione, il nome del Notaio delegato e la data della vendita.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'Ufficio sopra indicato, una busta chiusa contenente:

l'offerta di acquisto irrevocabile (in bollo da Euro 16,00) sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "FALLIMENTO N. 4084/2013 R.F. TRIBUNALE DI VARESE", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

- i dati identificativi del Fallimento;

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;



- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;
 - modalità e termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione).
 - le complete generalità dell'offerente (come da copia del documento di identità che all'uopo dovrà essere allegata); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (o equipollente visura camerale aggiornata) 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", l'avvocato nei tre giorni successivi alla vendita dichiarerà al delegato il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della eventuale procura generale, rilasciate in data anteriore alla vendita.
 - L'offerente dovrà dichiarare residenza o 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;
 - L'offerta dovrà contenere l'espressa attestazione della presa visione della perizia di stima del bene che ne costituisce l'oggetto;
- 4) Gli immobili 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 alla 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).
- 5) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (occupato "sine titulo" da persona fisica), 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). Si precisa che il Fallimento ha ottenuto provvedimento di liberazione dell'immobile a seguito di istruzione di procedimento ex art. 702 bis e ter c.p.c., ma che sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla sua liberazione.
- 6) 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 7) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- 8) 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);
- 9) In caso di presenza di un'unica offerta, pari o superiore all'offerta minima, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
- 10) In presenza di più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti alle ore 9:00 del giorno 16 gennaio 2020.

Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggior offerta pervenuta con il rilancio minimo di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero).

In caso di gara l'offerente non presente potrà parteciparvi solo rappresentato da un procuratore legale (avvocato) che produrrà il giorno dell'asta originale di procura speciale notarile o copia autentica della eventuale procura generale.

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

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri fiscali ordinariamente per legge previste per l'acquisto del compendio immobiliare in oggetto.

11) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato al fallimento 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;

12) 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.

13) In caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, nel termine indicato nell'offerta, ed in assenza di diversa indicazione, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Si richiama inoltre quanto previsto dall'art. 587 c.p.c..

La cauzione prestata per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari dell'immobile.

14) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Fallimentare o dal Cancelliere o dal Giudice Fallimentare, 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.

* * *

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte (Iva e Registro laddove dovuti) per il trasferimento immobiliare, ivi compresa la parte del compenso spettante al Notaio per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal G.F..

- La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario, in applicazione del provvedimento già ottenuto dalla procedura. Per maggiori e ulteriori informazioni a tale specifico proposito si dovrà contattare direttamente il Curatore.

- Si avverte che per maggiori informazioni e per visionare l'immobile gli interessati potranno rivolgersi al custode e Curatore Fallimentare nominato dal Giudice del Fallimento Dottor Giuseppe Del Bene - e-mail giuseppe@delbene.it tel. 0332-334978 - con il quale dovranno essere concordate direttamente le modalità di visita con congruo anticipo rispetto all'asta.

Si avverte altresì che maggiori informazioni, anche sulle modalità di partecipazione, potranno essere richieste presso l'Ufficio Notarile per le Esecuzioni Immobiliari - UNEV - Via Bernascone n. 16 - piano terra (tel 0332-285601 e-mail: esecuzionivarese@gmail.com).

Il presente avviso sarà pubblicizzato come previsto dalla vigente normativa tramite pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), e sarà pubblicato, una sola volta, per estratto sul quotidiano "La Prealpina ed. Varese", e pubblicato sul periodico "Newspaper Aste", nonché, nel testo integrale unitamente alla perizia di stima, sui siti www.astefallimentivarese.net e www.astalegale.net. Sarà inoltre effettuato il servizio di Postal Target.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

Per la piena proprietà

In Comune amministrativo di

COMABBIO (VA)

alla Via Sotto Campagna n. 75, nel complesso residenziale "Residenza Rosabella"

appartamento in piano terra, identificato con il numero interno 48, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e area esclusiva.

Il tutto quale risulta oggi così censito

al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 6

- **mappale 2986 sub. 67**, Via Sotto Campagna n. 75, P. T, Cat. A/2, Classe 7, vani 3, R.D.Euro 271,14.

=====

CONFINI:

a corpo con l'area pertinenziale; enti comuni di cui al mappale 2986 sub. 57 (strada di accesso), altre unità immobiliari ai mappali 2986 subb. 69 e 68 ed enti comuni di cui al mappale 2986 sub. 132.

=====

Seguono e competono all'unità immobiliare oggetto di vendita le pertinenti quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui è parte, quali individuate dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile ed in particolare, come indicato nella documentazione ipotecari agli atti, spetta e compete la quota di comproprietà sui beni così censiti al Catasto Fabbricati:

- mappale 2986 sub. 57, Via Sotto Campagna snc, P. T, - strada di accesso - beni non censibili comuni a tutti i subalterni;
- mappale 2986 sub. 132, Via Sotto Campagna n. 75, P. S1 -T, - corsello, scivolo, scale, ascensore, vialetti, aree verdi comuni, locali tecnici - beni non censibili comuni ai sub. dal 59 al 131, ambo inclusi;
- Cabina Enel censita al Catasto Fabbricati con il mappale 2987, Via Sotto Campagna snc, P. T, Cat. D/1, R.D. Euro 48,00 ed al Catasto Terreni con il mappale 2987, ENTE URBANO di Are 00.18 (per quota millesimale che si assume essere pari a 100.499/10000000 (centomilaquattrocentonovantanove diecimilionesimi).

=====

Gli immobili 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 alla 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 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Il Consulente Tecnico, Arch. Marco Melino, nella sua relazione in data 21 maggio 2015, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione, dichiara:

- che l'unità immobiliare è occupata da terzi senza titolo;
- che l'unità immobiliare è **conforme sia urbanisticamente che catastalmente.**

=====

Si precisa che il trasferimento dell'immobile sopra indicato sarà assoggettato ad I.V.A..

Per quanto qui non previsto si richiamano le vigenti norme di legge in materia.

Varese, il 4 ottobre 2019.

Il notaio delegato
Dott. Sergio Rovera
