

TRIBUNALE DI VARESE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.409/2011 RGE

Giudice dell'esecuzione - Dott.ssa Flaminia D'Angelo

Il Notaio, **Dott. Ferdinando Cutino**, delegato ai sensi dell'art.591 bis C.p.c. con ordinanza del G.E., avvisa che avanti a sè, il giorno **23 APRILE 2019 alle ore 10.00**, in Varese presso il proprio ufficio in Via Finocchiaro Aprile n.5, si procederà alla vendita **SENZA INCANTO, CON OFFERTE IN BUSTA CHIUSA e al miglior offerente**, dei beni immobili in calce descritti, relativi al giudizio di espropriazione immobiliare N.409/2011 RGE

* * * * *

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) prezzo base **Euro 36.000,00** (trentaseimila virgola zero **zero**) **con offerta minima di Euro 27.000,00** (ventisettemila virgola zero **zero**);
- 3) La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla vigente normativa ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quotidiano locale La **Prealpina**. Adeguata informazione sarà effettuata a mezzo di servizio News **Paper**. L'avviso verrà inserito, unitamente alla relazione di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulla rete **INTERNET** all'indirizzo **www.astalegale.net**.
- 4) Le offerte di acquisto, indirizzate al Notaio delegato, dovranno essere presentate, **in busta chiusa**, presso il suo ufficio in Varese, Via Finocchiaro Aprile n.5, nei giorni feriali, escluso il sabato, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la vendita.**

Sulla busta saranno annotati, a cura dell'incaricato del Notaio delegato ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) previa la sua identificazione, il nome del Notaio delegato e la data della vendita. **A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**

5) L'offerta, **in bollo da Euro 16,00**, fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, dovrà riportare:

A) le complete generalità dell'offerente, il codice fiscale e, se coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale nonchè il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del 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 c.c.).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (che dovrà essere inserita nella busta).

In caso di offerta proveniente da società o da enti dovrà essere allegata certificazione della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risultino la vigenza della società o dell'ente e l'indicazione dei soggetti ai quali spetti la rappresentanza sociale con gli eventuali provvedimenti autorizzativi.

Nel caso di enti o di altri soggetti di diritto dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante l'esistenza in capo all'offerente dei poteri e della legittimazione dello stesso.

Ove l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo, potrà nominare un procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

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

B) i dati identificativi della procedura esecutiva e, comunque, del bene per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del **prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta** suindicato, a pena di esclusione;

D) Il termine del pagamento del prezzo e degli altri oneri, compresi quelli tributari non superiore a 90 (novanta) giorni (fatta salva la possibilità, per l'offerente, di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

E) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

6) Nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto, dovranno essere inseriti la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura Esecutiva N.409/2011 RGE" per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

7) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

8) All'udienza fissata saranno aperte le buste alla presenza degli **offerenti** e si procederà al loro esame:

A) **in caso di unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente (anche non presente); qualora il prezzo offerto sia inferiore a quello base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 **cpc**, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e segg. **cpc**;

B) **in caso di pluralità di offerte**: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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 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. **cpc**.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta, si terrà conto del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Nel caso di gara, le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)**. Allorchè sia trascorso **1 (un) minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

9) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il **residuo prezzo** (fatte salve, data l'insistenza sui beni di mutuo fondiario, le facoltà e impregiudicati gli oneri di cui all'art.41, commi 4 e 5, del D.L.vo 385/1993) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; **il termine per il deposito è di 90 (novanta) 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 sensi e per gli effetti dell'art.1193 c.c. 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 (in originale) dell'operazione fatta a saldo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato.

10) La cauzione prestata per la vendita senza incanto sarà restituita agli **offerenti** che non siano divenuti **aggiudicatari** del bene subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

11) 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Fatta avvertenza che, al fine di sanare eventuali abusi edilizi, l'aggiudicatario potrà presentare entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, a proprie cura e spese, domanda di condono ai sensi della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Ai sensi dell'art.9 del D.Lvo 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 in cui l'immobile pignorato sia "immobile da costruire" (intendendosi, per tali, ai sensi di legge, quelli 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 il rilascio del

certificato di agibilità) e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sè o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia **escusso** la fidejussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte in aumento ai sensi dell'art.584 c.p.c. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, il notaio delegato 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 provvedimento definitivo, 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 al Notaio delegato, condizioni uguali a quelle **comunicategli**.

E' escluso in ogni caso il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ai sensi dell'art.2 comma 7 del D.M. 227/2015 entrato in vigore il 10/03/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti C.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dal Notaio delegato presso il proprio studio.

Gli **offerenti** possono usufruire di mutuo ipotecario prestato da istituto bancario convenzionato come da direttiva ABI del 28.01.2003.

Per ogni informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale (Esecuzioni Immobiliari) o contattare direttamente lo Studio del Notaio delegato tel.0332/283060 e-mail: esecuzioni@notaiocutino.it .

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Gli immobili posti in vendita potranno essere **visionati** dagli interessati con l'assistenza gratuita dell'Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. di Varese, Via **Valgella** 11 (tel.0332-335510/332099 fax 0332-335425 e-mail: visite.va@givg.it; www.givg.it) il quale agisce in qualità di custode e ausiliario del Giudice, ai sensi dell'art.68 C.p.c.

* * * * *

Descrizione degli immobili

In Comune di **Varano Borghi**, Via Vittorio Veneto n.10, a parte del fabbricato condominiale denominato "Monte Rosa", appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, costituito da due locali più servizi, con annessi solaio al piano terzo e cantina al piano interrato, il tutto confinante con proprietà di terzi, parti comuni e prospetti su cortile comune.

Dati catastali

Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto **Fabbricati** del Comune di **Varano Borghi**, al foglio 3 **mappale 314 sub.21** Viale Vittorio Veneto n.10 p.1-3-S1 cat.A/4 cl.2 vani 4,5 Superficie catastale totale: mq.91 totale escluse aree scoperte: mq.91 Rendita Euro 79,02.

L'immobile è libero.

* * * * *

Per una più completa descrizione, per l'accertamento urbanistico e catastale, nonchè per ogni altra informazione relativa agli immobili posti in vendita, ci si riporta, ad ogni conseguente effetto di legge, alla relazione di stima depositata in Cancelleria in data 10/05/2012 dal perito estimatore Dott.Arch.Federico Coeli, incaricato dal Tribunale.

Besozzo, lì 17 dicembre 2018

Il Notaio Delegato
Dott. Ferdinando Cutino

