

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.290/2011 RGE**  
Giudice dell'esecuzione - Dott. Fabio Iacopini

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 **25 GIUGNO 2019 alle ore 10.00**, in **Varese presso il proprio studio 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.290/2011 RGE

\* \* \* \* \*

**1)** La vendita avrà luogo in 4(quattro) lotti;

**2) Lotto A)** prezzo base **Euro 12.300,00** (dodicimilatrecento virgola zero **zero**) con **offerta minima** di **Euro 9.225,00** (novemiladuecentoventicinque virgola zero **zero**), pari al 75% del prezzo base;

**Lotto B)** prezzo base **Euro 7.150,00** (settemilacentocinquanta virgola zero **zero**) con **offerta minima** di **Euro 5.362,00** (cinquemilatrecentosessantadue virgola zero **zero**), pari al 75% del prezzo base;

**Lotto C)** prezzo base **Euro 5.850,00** (cinquemilaottocentocinquanta virgola zero **zero**) con **offerta minima** di **Euro 4.387,00** (quattromilatrecentoottantasette virgola zero **zero**), pari al 75% del prezzo base;

**Lotto D)** prezzo base **Euro 6.950,00** (seimilanovecentocinquanta virgola zero **zero**) con **offerta minima** di **Euro 5.212,00** (cinquemiladuecentododici virgola zero **zero**), pari al 75% del prezzo base;

**3)** La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla vigente normativa ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato, come disposto nell'ordinanza di rinnovo della delega, sulle pagine del quotidiano locale **La Prealpina**.

Adeguata informazione sarà diffusa mediante il Servizio di **News Paper**, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** ed inoltre inserito, unitamente alla relazione di stima, 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 studio **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 spettano 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.290/2011 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**) per ciascun lotto.

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. Eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese (escluse le imposte e le tasse che sono a carico della procedura) necessarie per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili.

Sono, altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al notaio per le operazioni successive all'incanto, come liquidato dal G.E.

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](mailto: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](mailto:visite.va@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 **Varese**, Via Magenta n.41, a parte di edificio sviluppato su otto livelli piano denominato "Condominio Via Magenta 41-43":

**Lotto A)** due posti auto coperti contraddistinti con i numeri 15 e 16, posti al piano interrato, confinanti tra loro e delimitati da strisce bianche. Coerenze: area di manovra comune (sub.3), posti auto di proprietà di terzi (sub.14 e sub.16), ferrovia. salvo altri

### **Dati catastali**

Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Varese, sezione Varese, al foglio 17 mappale 31697:

. sub.15 Via Magenta p.S1 cat.C/6 cl.7 mq.13 Rendita Euro 45,65;

. sub.16 Via Magenta p.S1 cat.C/6 cl.7 mq.13 Rendita Euro 45,65;

**Lotto B)** posto auto coperto contraddistinto con il n.19, posto al piano interrato, confinante con area di manovra comune (sub.3), altri posti auto (sub.18 e sub.20), **sottonegozio** di altra proprietà (sub.35), salvo altri

### **Dati catastali**

Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Varese, sezione Varese, al foglio 17 mappale 31697 sub.19 Via Magenta p.S1 cat.C/6 cl.7 mq.18 Rendita Euro 63,21;

### **Lotto C)**

. posto auto coperto contraddistinto con il n.20, posto al piano interrato, confinante con area di manovra comune (sub.3), altri posti auto (sub.19 e sub.21), **sottonegozio** di altra proprietà (sub.34), vano scale comune (sub.1), salvo altri;

. posto auto coperto contraddistinto con il n.23, posto al piano interrato, confinante con area di manovra comune (sub.3), altro posti auto (sub.22), **sottonegozio** di altra proprietà (sub.34), vano scale comune (sub.2), salvo altri.

### **Dati catastali**

Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Varese, sezione Varese, al foglio 17 mappale 31697:

. sub.20 Via Magenta p.S1 cat.C/6 cl.7 mq.18 Rendita Euro 63,21;

. sub.23 Via Magenta p.S1 cat.C/6 cl.7 mq.13 Rendita Euro 45,65.

Si precisa che i due posti auto si trovano di fronte alle uscite di sicurezza dell'autorimessa e quindi il parcheggio delle vetture andrebbe ad ostruire il passaggio verso le porte di comunicazione con il vano scale.

**Lotto D)** posto auto coperto contraddistinto con il n.21, posto al piano interrato, confinante con area di manovra comune (sub.3), altri posti auto (sub.20 e sub.22), **sottonegozio** di altra proprietà (sub.34), vano scale comune (sub.2), salvo altri.

### **Dati catastali**

Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Varese, sezione Varese, al foglio 17 mappale 31697 sub.21 Via Magenta p.S1 cat.C/6 cl.7 mq.17 Rendita Euro 59,70.

\* \* \* \* \*

Si precisa che i posti auto al piano interrato non sono utilizzabili con i veicoli, in quanto il **montauto** non è funzionante.

\* \* \* \* \*

Dalla relazione tecnica depositata in Cancelleria in data 17/04/2012 dal perito estimatore Geom.Gianfranco **Brovelli**, incaricato dal Tribunale e a cui ci si riporta ad ogni conseguente effetto, si evince che trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di fabbricato edificato giusta Concessione Edilizia n.42887/95, rilasciata dal Comune di Varese in data 14/01/2000 e variante in corso d'opera P.G.N. 42887/00 VI prot.18146. In data 24/12/2001 è stata rilasciata dal Comune di Varese Permesso di Costruire in Sanatoria prot.62810, pratica edilizia PGN 48062/04 del 01/10/2004, P.G. n.17590/87.

Per l'intero immobile è stata presentata richiesta per certificato di agibilità in data 08/03/2005.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Varese, lì 5 marzo 2019

Il Notaio Delegato  
Dott. Ferdinando Cutino

