UFFICIO NOTARILE ESECUZIONI VARESE – UNEV - Via Bernascone n. 16 - piano terra - 21100 Varese
tel. 0332-285601 - email: esecuzionivarese@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI VARESE

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 182/2017**

Giudice dell'Esecuzione dottoressa Flaminia D'Angelo

## AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Notaio Ignazio Leotta, delegato alle operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva sopracitata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del giorno 20 giugno 2018, visti gli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **4 settembre 2019 a partire dalle ore 10.00** presso l'Ufficio Notarile per le Esecuzioni Immobiliari sito in Varese, Via Bernascone n. 16 - piano terra si procederà alla vendita **senza incanto con offerte in busta chiusa** dell'immobile in calce descritto, oggetto dell'espropriazione immobiliare n. 182/2017 promossa da "INTESA SANPAOLO S.P.A.".

* * *

La vendita avverrà con le seguenti modalità e condizioni.

1) L'immobile sarà posto in vendita in un UNICO LOTTO.

2) Il prezzo base viene fissato in

**Euro 117.760,00 (centodiciassettemilasettecentosessanta virgola zero zero), con l'offerta minima di Euro 88.320,00 (ottantottomilatrecentoventi virgola zero zero),** salva la facoltà del G.E. prevista dall'art. 586 comma primo c.p.c. di sospendere la vendita, nell'ipotesi in cui il prezzo offerto dall'aggiudicatario sia incongruo rispetto ai valori di mercato.

**L'offerta presentata per un valore compreso tra l'offerta minima e il prezzo base, non da' diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Notaio delegato valutare se dar luogo o meno alla vendita.**

3) 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 27 agosto 2019 al 3 settembre 2019 dalle ore 10.30 alle 13.00,** ed in ogni caso entro e non oltre le ore 13 (tredici) del giorno feriale 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.

4) 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 alla "Proc. Esecutiva n. 182/2017 R.G.E.", 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 della procedura esecutiva;
- i dati identificativi del bene 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 120 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, allegando l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio, (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 nei casi in esso contemplati); 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 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.
- 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.

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

6) 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).

7) 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).

8) 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.
9) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello indicato o eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.
10) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
11) 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 solo gli oneri fiscali.
12) 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 Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).
Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
13) 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 120 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.

14) 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.

15) 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 120 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.

16) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita 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.

* * *

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, escluse le imposte e le tasse che sono a carico della procedura; sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte per il trasferimento immobiliare, ivi compresa la parte del compenso spettante al Notaio per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal G.E., sia, ove dovute, le spese per la redazione, a cura del perito incaricato dall'aggiudicatario, dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, in base alle norme vigenti in materia.

- La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- Si avverte che l'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza, quale custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. srl di Varese, Via Valgella n. 11 - n. tel. 0332.33.55.10 e 0332.33.20.99 - fax 0332.33.54.25 - e-mail segreteria.va@givg.it - www.givg.it** - con il quale dovranno essere concordate direttamente le modalità di visita con congruo anticipo rispetto all'asta.

Per ogni informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese.

**Si avverte altresì che maggiori informazioni, anche sulle modalità di partecipazione, potranno essere richieste presso l'Ufficio Notarile per le Esecuzioni Immobiliari- UNEV, via G. Bernascone n. 16 -piano terra, Varese (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 sul periodico "Newspaper", nonché, nel testo integrale

unitamente alla perizia di stima, sui siti www.astefallimentivarese.net e www.astalegale.net. Sarà inoltre eseguito il servizio di Postaltarget.
Per quanto qui non previsto si richiamano le vigenti norme di legge in materia.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Per la piena proprietà**

In Comune di

**CITTIGLIO (VA)**

in Via Per Montebello n. 15
**porzione di capannone** sviluppantesi ai piani terreno e primo con annessa area pertinenziale di proprietà esclusiva;
il tutto quale risulta identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
**Sezione Urbana CI Foglio 9, mappale 4879, sub. 5,** Via Per Montebello n. 15, P. T-1, Cat. D/1, rendita Catastale Euro 4.084,00.
**CONFINI:**
mappale 1448, mappale 6143 (roggia), porzione di fabbricato al mappale 4879.

===

Sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili in oggetto, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

====

Seguono e competono alle unità immobiliari oggetto di vendita le pertinenti quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, quali individuate dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, con avvertenza che tra gli enti comuni sono compresi i muri comuni divisori con le unità immobiliari mappali 4879 subb. 7 e 501 (ex sub. 6).

====

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 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).
Nella relazione peritale redatta in data 18 novembre 2017 dal tecnico incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, Geom. Tullio Ierardi, lo stesso dichiara che i beni a vendersi **non sono conformi dal punto di vista urbanistico e catastale,** i costi di regolarizzazione, demolizione e smaltimento sono stati calcolati in circa Euro 50.000,00. Di tali costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta con un consistente abbattimento percentuale del valore teorico.
Il perito riferisce che l'immobile di cui fa il bene in oggetto è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi:
- Pratica Edilizia n. 31/1968 presentata in data 12/03/1968;

- Pratica Edilizia n. 11/1969 presentata in data 20/03/1969 inerente alla richiesta di Variante alla Licenza Edilizia n. 31/1968 rilasciata in data 03/02/1969;

per le suddette pratiche edilizie è stato rilasciato permesso di abitabilità in data 23/05/1969;

- Pratica Edilizia n. 49/2003 presentata in data 11/04/2003 inerente al rilascio di provvedimento autorizzativo all'allacciamento fognatura pubblica.

Si precisa che nell'atto di acquisto con riferimento all'area in oggetto sono state costituite le seguenti servitù:

a) di passo e transito a carico del sub. 5 e a favore di altra unità del medesimo fabbricato da esercitarsi lungo il confine ovest della particella di cui al mappale 4879 sub. 5;
b) di passo e transito a favore del sub. 5 e carico dei mappali 5787, 5666 e 5667 da esercitarsi lungo la linea del confine ovest dei mappali 5787, 5666 e 5667 sino a raggiungere la strada comunale Via Per Mombello;
c) per edificare anche a confine ed in aderenza, e quindi ad una distanza minore di quella legale in deroga all'art. 873 del codice civile, a reciproco favore e carico tra il sub. 5 e altra unità del medesimo fabbricato.

Nello stesso atto viene indicata anche la Concessione Edilizia n. 28/89 del 15 maggio 1988 relativa alla formazione di un tratto di recinzione.

Il perito riferisce inoltre che per quanto concerne l'accesso dalla Via Per Mombello di fatto il passaggio viene esercitato anche su porzioni dei mappali 6143 e 6144.

Il custode nella sua relazione del 9 maggio 2019 riferisce che l'immobile è libero.

====

Il presente trasferimento potrebbe essere soggetto ad IVA potendo il debitore esecutato esercitare l'opzione relativa per beni strumentali.

=====

Si precisa e da atto che il creditore procedente "INTESA SANPAOLO S.P.A." ha operato un finanziamento ai sensi della normativa sul credito fondiario, quindi l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41 commi 4 e 5 D. Lgs. 385/1993.

Varese, 10 maggio 2019.

Il Notaio delegato
Dottor Ignazio Leotta