

TRIBUNALE DI VARESE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, dottor Cesare Bortoluzzi, notaio, con studio in Gallarate in via Manzoni n. 17, delegato nella **procedura esecutiva n. 274/12 (promossa da Unicredit S.P.A.);**

visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Varese, Dottor Davide Alvigini, in data 19 giugno 2020 con il quale nominava il sottoscritto delegato in conformità dell'ordinanza di delega emessa in data 21.10.2019 ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c;

visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli del 19/06/2024 con il quale dispone la vendita senza incanto per un tentativo di vendita;

AVVISA

1. Che il giorno **29 OTTOBRE 2024 alle ore 15.00, in Gallarate, Via Manzoni n. 17, presso lo Studio del notaio delegato,** si svolgerà la vendita senza incanto in unico lotto (le cui modalità di partecipazione sono qui allegate) dei beni oltre descritti, **per il prezzo base stabilito in Euro 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero) offerta minima Euro 19.500,00 (diciannovemilacinquecento virgola zero zero)**

I beni di cui sopra sono meglio descritti (oltre che in calce al presente), nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Giacomo Bignotti, depositata in Cancelleria in data 29 aprile 2014, documento che deve essere consultato dall'offerente, ed al quale si fa espresso rinvio, ai soli fini della verifica della consistenza reale dell'immobile oggetto di vendita, del relativo stato manutentivo, delle sue finiture, dei criteri di stima, e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi (non di natura reale), gravanti sui beni.

2. Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal notaio delegato presso il suo studio in Gallarate, via Manzoni n. 17.

Si ricorda che sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi e indennità spettanti al notaio per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

3. Il presente avviso di vendita sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- sul sito internet www.astalegale.net;

- sul quotidiano "La Prealpina" con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche;

nonchè:

- saranno inviate altresì 500 missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile stagionato attraverso il servizio di Postal Target;

Bene sottoposto a vendita

in Comune Amministrativo e Censuario di

CARONNO VARESINO

alla Via Vittorio Veneto n. 10,

le seguenti unità immobiliari:

A) per la piena ed intera proprietà

appartamento al secondo piano composto da due vani utili oltre servizi.

DATI CATASTALI

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO PROVINCIALE DI VARESE - TERRITORIO

SERVIZI CATASTALI

CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI

CARONNO VARESINO

Foglio 7 (già foglio 13), Via Vittorio Veneto n. 6

mappale 506 (cinquecentosei) sub. 3 (tre), piano 2, categoria A/3, classe 5, vani 4,
R.C.Euro 216,91.

=====

CONFINI:

pianerottolo e vano scala, proprietà di terzi al mappale 524, prospetto su cortile
comune al mappale 523 e ancora proprietà di terzi ai mappali 525 e 507.

B) per l'indivisa quota di un terzo di piena proprietà

locale ad uso sgombero in piano terra in corpo di fabbrica separato.

DATI CATASTALI

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO PROVINCIALE DI VARESE - TERRITORIO

SERVIZI CATASTALI

CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI

CARONNO VARESINO

Foglio 7 (già foglio 13), Via Vittorio Veneto

mappale 1275 (milleduecentosettantacinque), piano T, categoria C/2, classe 7, mq.
15, R.C.Euro 13,94.

=====

CONFINI:

cortile comune al mappale 523 e proprietà di terzi ai mappali 6537 e 6541.

=====

Seguono e competono alla predetta unità immobiliare individuata con il mappale 506 sub. 3, la pertinente quota di comproprietà pari ad un terzo (1/3) sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui è parte.

=====

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C..

=====

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU versata in atti.

=====

Come ad emergenza dell'atto di provenienza della parte esecutata, il bene oggetto di vendita risulta costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per successive modifiche è stata rilasciata licenza edilizia in data 23 settembre 1970 n. 43/70 si precisa inoltre che nella CTU versata in atti è stato indicato: "Dalla verifica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caronno Varesino è stato possibile trovare la documentazione inerente alla costruzione oggetto di stima, come evidenziato nella documentazione prelevata con accesso agli atti, l'immobile da un punto di vista urbanistico edilizio risulta regolare. Anche se è stato eseguito l'antibagno, non presente nel progetto depositato in comune."

Si precisa inoltre che alla CTU è stata allegata autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Caronno Varesino in data 31 marzo 1973.

Come a testuale tenore della CTU versata in atti: "Le schede catastali reperite, risultano leggermente differenti nel fatto che non è riportato il balcone presente nel progetto e nello stato dei luoghi."

=====

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

=====

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le eventuali relative pratiche di rettifica.

=====

Dalla stessa CTU, infine risulta che la predetta unità immobiliare é nel pieno possesso del Custode Giudiziario.

=====

È data facoltà di prendere visione gratuitamente degli immobili oggetto di vendita, contattando la società G.I.V.G. - SRL, con sede a Varese, via Valgella n. 11 (tel.

0332/335510), con la quale dovranno essere concordate direttamente le modalità di visita.

=====

Si pubblicherà nelle forme di cui sopra e si notificherà ai sensi di legge.

Maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, saranno fornite presso il notaio delegato, con Studio in Gallarate, Via Manzoni n. 17, 2° Piano, Scala A, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Gallarate, 2 luglio 2024

Il Professionista delegato

Notaio Cesare Bortoluzzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cesare Bortoluzzi', written over the typed name.

VENDITA SENZA INCANTO

1. Le dichiarazioni (in marca da bollo da Euro 16,00) degli interessati all'acquisto, in busta chiusa, dovranno contenere l'irrevocabile offerta di acquisto e dovranno essere presentate presso lo studio del notaio delegato, in Gallarate Via Manzoni n. 17, **entro le ore 13.00 del giorno 28 OTTOBRE 2024** (ed in ogni caso nei giorni precedenti dalle ore 9 alle ore 13).

Sarà onere del delegato indicare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta (previa identificazione di quest'ultimo sulla base di valido documento d'identità), persona che può essere diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

La dichiarazione dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale **potrà** presentarsi alla udienza fissata per la vendita, in proprio o a mezzo di procuratore legale (i.e. iscritto all'Ordine degli Avvocati) **abilitato in base a procura speciale autenticata dallo stesso legale o da notaio**. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di Società o Ente, dovrà essere allegata visura del Registro delle Imprese, rilasciata in data non anteriore a una settimana dalla pre-

sentazione delle offerte, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; qualora l'Ente offerente non sia iscritto al Registro delle Imprese, dovrà presentare autocertificazione autenticata attestante i poteri del legale rappresentante; **se l'offerente agisce quale rappresentate volontario, confermato che egli dovrà essere Avvocato regolarmente iscritto all'Albo, la procura, autenticata dallo stesso avvocato o da notaio, dovrà essere allegata all'offerta;**

- i dati identificativi del bene ed il lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione ed il termine di pagamento del prezzo stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

2. Qualora non fosse espressamente indicato nell'offerta, il termine per il versamento del saldo prezzo, **che non potrà comunque mai essere superiore ai 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **è di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.**

3. Nella busta devono essere inseriti la fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. 274/2012 RGE**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

4. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata **pena la sua inammissibilità alla gara eventualmente indetta nel caso di pluralità di offerte.**

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

5. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione:

- al versamento di un assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. 274/2012 RGE**", pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, quale anticipo sulle presumibili spese di vendita, salvo conguaglio.

Nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni (centoventi) dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e residue spese di vendita, come da indicazioni, comunicate a mezzo raccomandata A/R, dal notaio delegato.

In ogni caso, qualora entro il termine come sopra fissato, l'aggiudicatario non provveda a versare, oltre al prezzo di aggiudicazione, anche l'intero importo relativo agli oneri tributari, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c., nel caso di successiva aggiudicazione.

Al momento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà esibire:

-estratto per sunto dagli atti del matrimonio per i coniugati;

- certificato di stato libero per i liberi di stato.

6. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, prestato dagli istituti bancari convenzionati come da direttiva ABI del 28 gennaio 2003, il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato.

7. In caso di unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e non siano state presentate istanza di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

In presenza di più offerte inferiori al prezzo base ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;

Se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

Allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base;

In presenza di più offerte efficaci si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;

Nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato che per primo ha depositato la busta.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, con rilancio minimo di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

=====

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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di

qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura; gli onorari per la cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove nominato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La richiesta di eventuali agevolazioni fiscali inerenti l'acquisto dovrà essere contenuta nell'offerta anche mediante allegazione di documenti comprovanti la sussistenza dei requisiti di legge. In particolare se si richiedono le agevolazioni **prima casa** dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione, laddove si dovesse richiedere **l'agevolazione di cui al D.L. 14 febbraio 2016 n. 18**, dovrà parimenti essere allegata idonea dichiarazione riguardante la volontà di ritrasferimento dell'immobile aggiudicato entro due anni dall'intervenuta aggiudicazione.

Qualora il decreto di trasferimento sia assoggettato ad IVA, l'aggiudicatario dovrà versare l'IVA direttamente al Notaio delegato, che provvederà agli inerenti incom-

benti di legge.

Qualora i beni oggetto di trasferimento abbiano diversa natura, cui sia riconnessa diversa tassazione, anche ai fini delle agevolazioni eventualmente richieste dall'aggiudicatario, sarà cura dell'aggiudicatario stesso provvedere per l'attribuzione della parte di prezzo da attribuirsi ai beni oggetto di assegnazione avente natura diversa.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Gallarate, 2 luglio 2024

Il Professionista Delegato

Notaio Cesare Bortoluzzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cesare Bortoluzzi', written over the typed name.