

TRIBUNALE DI VARESE
Procedura Esecutiva n. 287/2012R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 8) [in perizia lotto D)]

In Comune Amministrativo e Censuario di **CUGLIATE FABIASCO (VA)**, alla via Cunardo n. 7, porzione di fabbricato composto da due appartamenti disposti a piano terreno e primo e precisamente:

1) appartamento adibito a abitazione da ristrutturare avente accesso pedonale dalla via Pascoli, composto da quattro locali con scala per il piano superiore ed al piano sottotetto da locale soffitta.

2) appartamento adibito a abitazione da ristrutturare avente accesso carraio comune e pedonale sia dalla via Cunardo che dalla via Pascoli, composto da quattro locali con scala per il piano superiore ed al piano sottotetto da locale soffitta.

Il tutto confinante in corpo unico con: Via alla Fontana, mappale 1269, mappale 1268 e mappale 104.

Dette unità immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del detto Comune alla Sezione FA, Foglio 4 (quattro) con i seguenti mappali:

Mappale 1486 sub. 1 (millequattrocentoottantasei subalterno uno) - Via Cunardo n. 7 - P. T - Cat. A/4 - classe 1 - vani 3,5 - R.C. Euro 54,23 Giusta denuncia di variazione del 21/9/2005 n. 25156.1/2005 (prot. n. VA0215916) per modifica identificativo catastale di quanto già censito al Foglio 2 mappale 1486/1

Mappale 1486 sub. 2 (millequattrocentoottantasei subalterno due) - Via Cunardo n. 7 - P. T - Cat. A/4 - classe 1 - vani 4,5 - R.C. Euro 69,72 Giusta denuncia di variazione del 21/9/2005 n. 25157.1/2005 (prot. n. VA0215918) per modifica per modifica identificativo catastale di quanto già censito al Foglio 2 mappale 1486/2

Fatta avvertenza che risulta opportuno a cura e spese dell'aggiudicatario introdurre nuove schede catastali che descrivano singolarmente le due unità immobiliari, attualmente correttamente descritte in unica scheda.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni a norma dell'art. 1117 c.c..

All'uopo si precisa che l'immobile sopra descritto risulta edificato sull'attuale mappale 1486 Ente Urbano di mq. 80 (ottanta), regolarmente passato a Catasto Urbano.

Come risulta dalla relazione dell'esperto in atti il fabbricato sopra descritto è stato edificato in data anteriore al 1/9/1967 e per lo stesso risultano altresì licenza edilizia n. 28 del 30/3/1973 allo stato scaduta e con lavori mai iniziati, come indicato a pagina 33 della detta relazione cui si fa espresso rinvio.

Dalla detta relazione non risultano irregolarità urbanistiche.

LOTTO 12) [in perizia parte lotto F)]

In Comune Amministrativo e Censuario di **GAVIRATE (VA)**, **Sezione Cen-**

suaria di OLTRONA AL LAGO, facente parte del complesso residenziale con accesso carraio dalla via Cornelia Povera:

1) posto auto scoperto; confinante con area di manovra comune, mappale 1481 e Via Cornelia Povera.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune alla Sezione OL, Foglio 4 (quattro) con **Mappale 2670 sub. 12 (duemilaseicentosestanta subalterno dodici)** - Via Giuseppe Garoni n. 9 - P. T - Cat. C/6 - classe 6 - mq. 17 - R.C. Euro 23,71; esattamente corrispondente alla planimetria allegata alla denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Varese in data 9/1/2006 e registrata al Prot. VA 0003032.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni a norma dell'art. 1117 c.c..

All'uopo si precisa che l'immobile sopra descritto risulta edificato sull'attuale mappale 2670 Ente Urbano di mq. 620 (seicentoventi), regolarmente passato a Catasto Urbano.

Come risulta dalla relazione dell'esperto in atti il fabbricato sopra descritto è stato edificato in virtù di permesso di costruire n. 31 del 8/7/2005, p.e. 4/2005; permesso di costruire n. 42 del 22/12/2005, p.e. 35/2005, con attestazione di Agibilità in data 17/12/2008.

Dalla detta relazione non risultano irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- gli immobili risultavano in fatto libero da persone e da cose al momento dell'accesso del perito.

Per la visione degli immobili, notizie circa la occupazione e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice:

"G.I.V.G. S.r.l." - Istituto Vendite Giudiziarie Varese, via Vagella n. 11 VARESE (tel. 0332 335510 - 0332 332099 - fax 0332 335425).

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **30 aprile 2025, alle ore 15.30 e seguenti**, in Varese Piazza della Repubblica n. 5, avanti al Notaio Vito Pinto, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in vendita in **DUE LOTTI al prezzo base di:**

LOTTO 8) Euro 25.943,25 (venticinquemilanovecentoquarantatre virgola venticinque);

LOTTO 12) Euro 1.055,25 (millecinquantacinque virgola venticinque).

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a

LOTTO 8) Euro 19.457,44 (diciannovemilaquattrocentocinquantasette virgola quarantaquattro);

LOTTO 12) Euro 791,44 (settecentonovantuno virgola quarantaquattro).

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato Notaio Vito Pinto, in Varese, piazza Della Repubblica n. 5, previo appuntamento telefonico e fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita entro le ore 13.00. Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**;

- un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Notaio Vito Pinto R.G.E. 287/2012- Tribunale di Varese”**;

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;

- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;

- in caso di avvocato che intervenga quale rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto sopra indicato, a pena di esclusione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

3) Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, **entro 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato **Notaio Vito Pinto, in Varese, piazza Della Repubblica n. 5**, di un assegno circolare non trasferibile, intestato a **“Notaio Vito Pinto R.G.E. 287/2012- Tribunale di Varese”**, la residua somma.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **prudenziale importo stabilito dal professionista delegato al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Notaio Vito Pinto R.G.E. 287/2012- Tribunale di Varese"**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui 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 ed integrazioni).

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).

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, 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 (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- 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; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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 dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00 per immobili stimati fino a € 50.000,00; a € 1.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00 e inferiore a € 200.000,00; a € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 200.000,00 e inferiore a € 500.000,00; a € 5.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 500.000,00. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui a seguito di aste andate deserte si proceda a ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- 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;

- Sussistendo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a **"Notaio Vito Pinto R.G.E. 287/2012- Tribunale di Varese"**.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

5) Il presente avviso sarà pubblicato:

per gli immobili con valore stimato **sino a € 200.000,00**

- **sul sito internet <http://www.astalegale.net>,**

- **sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;**

- **sul quotidiano La Prealpina,**

- mediante invio di adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target come da convenzione vigente,

per gli immobili con valore stimato compreso **tra € 200.000,01 ed € 499.999,99**, oltre alle forme di pubblicità di cui ai precedenti n. da 1 a 4,

- sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano, del quotidiano **Il Corriere della Sera o La Repubblica,**

per gli immobili con valore stimato **pari o superiore a € 500.000,00**, oltre alle forme di pubblicità di cui ai precedenti n. da 1 a 5,

- mediante **videotour e/o videogallery** con richiesta da presentare ad

astalegale.net come da convenzione vigente.

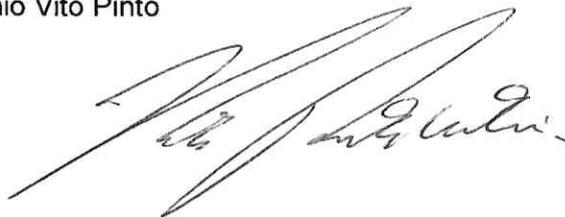
6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

Maggiori informazioni potranno essere richieste al Notaio Vito Pinto telefono 0332 231402.

Varese, li 31 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Vito Pinto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vito Pinto', is written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'V' and a long, sweeping underline.