

TRIBUNALE DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 07/2024 08/2024
Giudice Delegato: Dott. Ulderico Moschetta
Liquidatore: Dott. Ernesto Gussoni

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Liquidatore, Ernesto Dott. Gussoni
Visto il programma di liquidazione approvato in data 20 agosto 2024

DISPONE

la **quarta** vendita senza incanto con modalità telematiche del bene immobiliare-terreno, così descritto:

LOTTO UNICO *Quota di 2/2 di proprietà di terreno*

Intestazione quota e tipologia del diritto:

- **Rosanna CONTINI** - titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni C.F. CNTRNN56B66D551N nata a Ferrera di Varese (VA) il 26/02/1956;
- **Ermes TESI** - titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni C.F. TSERMS46P10G753T nato a Poggio Rustico (MN) il 10/019/1946;

Terreni siti nel Comune di Ferrera di Varese (VA), Via Boraina
Identificati al Catasto Fabbricati

titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Contini Tesi	FERRERA DI VARESE Sez.	9	114		PASCOLO	U	1600	Euro: 0,41	Euro: 0,25	
Contini Tesi	FERRERA DI VARESE Sez.	9	116		PRATO	03	1450	Euro: 1,50	Euro: 1,50	
Contini Tesi	FERRERA DI VARESE Sez.	9	127		PRATO ARBOR	03	3670	Euro: 3,79	Euro: 3,79	
Contini Tesi	FERRERA DI VARESE Sez.	9	805		BOSCO CEDUO	02	620	Euro: 0,48	Euro: 0,19	
Contini Tesi	FERRERA DI VARESE Sez.	9	1013		SEMIN ARBOR	03	1050	Euro: 1,36	Euro: 1,36	

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU redatta dall'Arch. Stefano ORO in data 23 maggio 2025 e qui in atti.

Giudizi di conformità

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i terreni sono liberi.

Il CTU non è al corrente di contratti di locazione e/o simili.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente vendita forzata pervennero al debitore esecutato in forza di:

- 1) VOLTURA D'UFFICIO del 19 dicembre 2009, pubblico ufficiale Brighina Adolfo, sede Varese (VA), Repertorio n. 41286 - affrancazione – Rec. Trasc. N. 369/2010 n. 996.1/2010 pratica n. VA0017691 in TTUI DA 20 gennaio 2010.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni e Pignoramenti

Si riporta quanto presente nell'ispezione ipotecaria:

"AL FINE DI GARANTIRE ED ASSICURARE IL SODDISFACIMENTO DELL'OBLIGAZIONE GIA' CONTRATTA DALLA SIGNORA CONTINI ROSANNA CON LA "BSI SA" IN DATA 24 GENNAIO 2014, CON L'ISCRIVENDO ATTO I SIGORNI TESI ERMESE E CONTI ROSANNA HANNO COSTITUITO A LORO CARICO ED A FAVORE: DELLA BANCA "BSI SA" CON SEDE IN LUGANO (SVIZZERA) VIA MAGATTI N. 2 - 6901 LUGANO, ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DI COMMERCIO DEL CANTON TICINO AL NUMERO D'ORDINE CH. 5143012351-6, MUNITA DI CODICE FISCALE NUMERO: 97134360151 – ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN ITALIA AI FINI DEL PRESENTE CONTRATTO IN FERRERA DI VARESE (VA) VIA BORAINA N. 1, IPOTECA VOLONTARIA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SUI BENI IMMOBILI DI CUI ALL'ISCRIVENDO ATTO DA ESSI COSTITUENTI POSSEDUTI IN PIENA PROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI."

Altre trascrizioni

Sentenza per apertura della liquidazione controllata del patrimonio trascritta a Varese (VA) in data 1° agosto 2024 ai nn. 15681/11543 a favore di Massa dei Creditori dell'apertura della Liquidazione Controllata CONTINI Rosanna e TESI Ermes.

I terreni 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, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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 o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2, comma 7 del D.M. 217/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima CTU redatta dall'Arch. Stefano ORO in data 23 maggio 2025 e qui in atti che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 12.032,96** (dodicimilazerotrentadueeuro,96) nel periodo compreso tra il giorno 02/11/2026 alle ore 12.00 ed il giorno 06/11/2026 alle ore 12.00 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato
NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori ai suddetti prezzi base, in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

FISSA

il rilancio minimo nella misura **Euro 500,00** (cinquecento/00).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile; b) **in rappresentanza di terzi**: sarà ovviamente dotato di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese, Via Ghiberti n.1 o a mezzo PEC segreteria.va@pec.givg.it

DATI DELL'OFFERENTE:

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile**.
Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione;
- in caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante;
- in caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 5 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc).
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.
- D) **Esame dei beni in vendita:** i beni in vendita potranno essere visionati entro il 23/10/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it
- E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 28/10/2026 alle ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite carta di credito, assegno circolare o bonifico.** Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive.
- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- G) **Cauzione:** somma pari al **10%** del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita **entro 60 giorni** dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).
- Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L, del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.**
- Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica.
- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,** con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.
- J) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.** Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo,

onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), e gli oneri di cancellazione dei vincoli, iscrizioni trascrizioni e gravami tutti che dovranno essere assolti contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione**, secondo le modalità indicate alla lettera H.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- | | |
|------------------------------------|----|
| • fino ad €. 300.000,00 | 3% |
| • da €. 300.001,00 a €. 600.000,00 | 2% |
| • oltre €. 600.001,00 | 1% |

Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

- K) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il liquidatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "*prima casa*" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.
- L) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.
- M) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge.

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0331.776561