

TRIBUNALE DI VARESE
Volontaria Giurisdizione
Eredità giacente n. 790/2023 R.G.Vg.
Giudice delle Successioni Dott.ssa Federica Cattaneo

La sottoscritta Avv. Anna Corbani, in qualità di Curatrice dell'eredità giacente a margine indicata, nominata con decreto n. 1622/2023 del 12.4.2023

PREMESSO

- che la scrivente, con provvedimento del 19.12.2024 del Tribunale di Varese, in composizione collegiale, è stata autorizzata alla vendita dell'unità immobiliare, integrante l'attivo dell'asse ereditario dell'eredità giacente a margine indicata, come di seguito descritta:

in Comune di Varese, (VA), Viale Belforte n. 124, unità immobiliare in piena proprietà, posta al piano primo, composta da disimpegno, tinello, cucina, bagno, camera, con balcone prospettante sul Viale Belforte. L'accesso avviene direttamente dal viale Belforte o dal cortile interno in comune con l'altro edificio posto sul lato Sud, attraverso il vano scala comune. L'unità è anche dotata di una piccola cantina, sita al piano interrato, con accesso tramite lo stesso vano scala comune.

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi Catastali, come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Varese:

- Sezione VA, foglio 12, mappale 2606, sub. 6, categoria A/2, classe 2, vani 4, piano 1-S1, rendita € 382,18.

Coerenze dell'abitazione: a nord prospetto su Viale Belforte, ad est prospetto su area condominiale, a sud altra unità immobiliare e vano scala comune, ad ovest altra unità immobiliare.

Coerenze della cantina: a nord muro perimetrale, ad est altra unità (cantina), a sud corridoio comune, ad ovest altra unità (cantina).

L'unità immobiliare è libera e non presenta difformità urbanistico – catastali.

Sussiste un'esposizione debitoria per spese condominiali. Tuttavia l'aggiudicatario sarà tenuto, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle spese condominiali dell'esercizio in corso indicate in € 1.000 circa e di quelle relative all'esercizio precedente.

Si precisa che l'immobile è gravato da ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. iscritta il 13.05.2005 ai n. 13249/2467 per complessive € 192.000,00 che sarà cancellata all'atto del trasferimento.

- alla curatrice sono pervenute n. 2 offerte di acquisto.

- che si rende opportuno verificare se sul mercato vi siano soggetti interessati all'acquisto al fine di ottimizzare il ricavato in favore della procedura.

TUTTO CIO' PREMESSO

INVITA

i soggetti interessati a presentare, nei modi e nei termini di seguito indicati, offerte migliorative, avanti a se', entro e non oltre il giorno 27 maggio 2025 alle ore 13.00 presso l'Ufficio della sottoscritta Curatrice sito in Varese, P.zza XXVI Maggio n. 14.

AVVISA

che, in presenza di due o più offerte, il giorno **28 MAGGIO 2025 alle ore 10.00** si procederà alla vendita attraverso l'effettuazione di una gara a rialzo, che avrà, come prezzo base, l'offerta più alta presentata con **aggiudicazione al miglior offerente**.

* * * * *

1) La pubblicità verrà effettuata, almeno 30 giorni prima dello spirare del termine per la presentazione delle offerte, come previsto dalla vigente normativa ed in particolare:

-sul Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

-sui siti internet <http://www.astalegale.net>, www.asteanunci.it e www.astegiudiziarie.it
www.immobiliare.it

2) Le proposte di acquisto dovranno pervenire, in busta chiusa, presso l'Ufficio della Curatrice, in Varese, P.zza XXVI Maggio n. 14 nei giorni feriali, escluso il sabato entro e non oltre le ore 13.00 del giorno **27 maggio 2025**.

Sulla busta saranno annotati, a cura dell'addetto al ricevimento della Curatrice incaricata, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente) previa la sua identificazione e la data della vendita. A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

3) Le proposte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, fatte personalmente o a mezzo di procuratore legale (quale mandatario munito di procura speciale notarile), dovranno riportare:

A) le complete generalità del proponente, il codice fiscale e, se coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale, nonché il recapito telefonico o eventuale indirizzo mail, 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 il proponente 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'adunanza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile.

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 (o comunque prodotta in sede di aggiudicazione) 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 spetti 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.

B) i dati identificativi della procedura e, comunque, dell'immobile per cui è avanzata la proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che **dovrà essere - a pena di esclusione - superiore ad € 42.500,00=.**

D) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di conoscere ed accettare, pertanto, lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita.

4) Nelle buste chiuse, insieme alle offerte di acquisto, dovranno essere inseriti la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dei rispettivi offerenti, nonché un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Eredità XX" per un importo pari al **10 %** (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che, in caso di aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo.

5) L'offerta presentata è irrevocabile salvo che siano decorsi 60 gg dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se non è superiore al prezzo di Euro 42.500,00 o se gli offerenti non prestano cauzione nella misura sopra indicata.

6) Nella data indicata nell'avviso di vendita i plichi saranno aperti e, al fine di individuare il miglior proponente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo, sulla base dell'offerta più alta presentata, con offerte in aumento non inferiori al rialzo minimo di Euro **1.000,00** e con aggiudicazione definitiva al migliore e ultimo offerente, allorché, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, non ne sia seguita un'altra maggiore.

7) La Curatrice redigerà verbale dell'apertura dei plichi, della gara e del conseguente esito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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.

L'immobile è trasferito nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive come descritto nella perizia redatta dal Geom. Claudia Caravati in data 18.04.2024 sarà trasferito all'aggiudicatario con apposito atto notarile.

L'atto di trasferimento avverrà a spese dell'aggiudicatario presso il Notaio scelto dalla Curatrice e comunicato all'aggiudicatario almeno 7 giorni prima dell'atto che si terrà entro 40 giorni dalla data del versamento del saldo prezzo.

La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati, all'atto della vendita.

L'immobile posto in vendita sarà consegnato libero da persone.

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova, con onere a carico dell'acquirente di farsi carico, a propria cura e spese, degli incombenzi necessari per l'asporto di beni, lo smaltimento e la pulizia dei locali.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione dei gravami.

La cauzione del 10%, da corrispondersi all'atto della presentazione dell'offerta, verrà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori entro il termine di 60 giorni o nel termine più breve indicato nell'offerta, sarà trattenuta a titolo di multa dalla procedura.

Le spese di trasferimento della proprietà (onorari notarili, imposte e tasse, oneri fiscali in genere e quelle per l'acquisizione dell'eventuale documentazione all'uopo necessaria ivi compreso l'Attestato di prestazione energetica) dovranno essere corrisposte (come forfettariamente quantificate e comunicate dalla Curatrice successivamente all'aggiudicazione), contestualmente al versamento del saldo prezzo (pena la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione versata a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene a un prezzo inferiore, la condanna al pagamento della differenza non incassata dalla procedura a titolo di risarcimento del maggiore danno patito).

Eventuali conguagli afferenti le spese di trasferimento dovranno essere versate contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

L'immobile posto in vendita potrà essere preventivamente visionato dagli interessati, contattando la Curatrice Avv. Anna Corbani con studio in Varese, P.zza XXVI Maggio n. 14 - tel. 0332.240442 mail : info@studioannacorbani.it

* * *

Per una più completa descrizione ed informazione sugli immobili posti in vendita, nonché per l'accertamento sulla conformità urbanistico-edilizia e catastale, ci si riporta, ad ogni conseguente effetto di legge, alla relazione del perito Geom. Caravati redatta il 18.04.2024.

Varese, lì 14 febbraio 2025

La Curatrice
(Avv. Anna Corbani)