

**Debitore non indicato ai sensi degli  
Artt. 51 e 32 del D. Lgs. 196 del 30.06.2003**

Esecuzione n°: **61/09**

Vendita a cura di: **Prof.D. Avv. Arcangelo Costarella**

Data della vendita: **Lunedì, 16 Aprile 2012, ore 10:00**

## **TRIBUNALE DI VOGHERA**

Procedure esecutive immobiliari riunite

**nn. 61/2009 e 73/2009 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**L'Avv. Arcangelo Costarella,**

con studio in (27058) Voghera, Via A. Depretis n. 28, tel. 0383.643336, e.mail [segreteria@avv-bettaglio-costarella.it](mailto:segreteria@avv-bettaglio-costarella.it), Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Voghera, Pres. Dott. F. Poppi, giusta ordinanza ex art. 591 - bis Cod.Proc.Civ. del 19.07.2010, alla vendita della piena proprietà del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO - in Voghera, Via I Maggio n. 8/b**, appartamento di civile abitazione posto al piano primo dello stabile condominiale ex ALER, con accesso dalla scala B, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, camera/lavanderia oltre a un locale cantina al piano seminterrato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di Voghera come segue:

- Fg. 60 particella n. 2022 (ex 745) sub. 26 cat. A/3 cl 2 vani 4.5 R.C. € 232,41 Via 1° Maggio n. 8/b - P.1° - S.1.

Coerenze dell'appartamento: Nord, vano scala comune e quindi a salto retto sporgente il cortile comune; Est e Sud, cortile comune; Ovest, l'alloggio di cui alla particella 745 sub. 27 e quindi a salto retto rientrante vano scala comune. Coerenza cantina: Nord, corridoio di disimpegno alle cantine; Est, la cantina annessa all'alloggio di cui alla particella 745 sub. 29; Sud, cortile comune; Ovest, la cantina annessa all'alloggio di cui alla particella 745 sub. 19. È compresa nella vendita: a) la quota di 77,75 millesimi del magazzino dello stabile distinto al C.F. di Voghera Fg. 60 particella n. 2022 (ex 745) sub. 30 cat. C/2 S.1 mq. 26 e coerenziato: a Nord, cortile comune; a Est, vano scala comune; a Sud, prima il corridoio di disimpegno delle cantine, quindi la cantina annessa all'alloggio in mappa al n. 745 sub. 18; a Ovest, cortile comune; b) la proporzionale quota dell'area cortilizia, comune a tutti gli assegnatari dei due stabili su di essa insistenti, individuata al C.T. di Voghera Fg. 60 particelle 591 e 497; c) la quota di 77,75 millesimi sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, uso o destinazione; **Possesso:** l'immobile è libero;

**Situazione edilizia ed urbanistica:** la costruzione dello stabile, di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita, risale a epoca precedente il 01.09.1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;

**Situazione catastale:** le planimetrie esistenti al Catasto Fabbricati corrispondono allo stato di fatto rilevato dal perito della procedura fatto salvo per la posizione di una finestra del locale cucina che si trova sulla parete di nord anziché di quella di est come erroneamente rappresentato nella medesima planimetria;

**Precisazione:** l'unità immobiliare fa parte di un condominio e, pertanto, l'aggiudicatario dovrà osservare, e far osservare ai suoi aventi causa, il regolamento di condominio dello stabile. In relazione ad eventuali spese condominiali non versate nell'anno in corso e in quello precedente all'aggiudicazione, trova applicazione il disposto di cui all'art. 63, II comma, Disp.Att.Cod.Civ.;

**Provenienza:** l'immobile è di proprietà dell'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio De Blasi in data 11/11/1997 n. 27170 / 5619 Rep., trascritto a Voghera il 18/11/1997 ai nn. 7315 R.G. e 5803 R.P.;

**Sicurezza degli impianti DM 37/2008:** l'unità immobiliare viene venduta nello stato di fatto in cui si trova e la Procedura non garantisce la rispondenza degli impianti esistenti alla normativa in materia di sicurezza;

**Certificazione energetica:** l'unità immobiliare oggetto di vendita, come precisato dal perito della procedura con nota 12.07.10, non è soggetta all'attestato di certificazione energetica;

- vista la richiesta del creditore intervenuto Italfondiaro s.p.a., munito di titolo esecutivo, di fissare nuovi esperimenti di vendita a prezzo ribassato;
- visti gli artt. 591 e 591 - bis c.p.c. nonché i Protocolli del Tribunale di Voghera in materia di vendite giudiziarie,

#### **FISSA**

per il giorno **16 APRILE 2012 alle ore 10,00** la **VENDITA SENZA INCANTO** della piena proprietà dei beni immobili sopra descritti, **con offerta in busta chiusa**, al prezzo **non inferiore ad EURO 50.000,00** (cinquantamila/00).

Gli interessati possono presentare **offerta di acquisto, in regola con l'imposta di bollo e in busta chiusa, a decorrere dal 23 Gennaio 2012 ed entro e non oltre le ore 18,00 del 13 Aprile 2012 - presso lo studio dell'Avv. Arcangelo Costarella** (orario di ricevimento delle offerte: da lunedì a venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00).

**L'offerta non è revocabile.**

L'offerente deve indicare il prezzo offerto, il tempo (non superiore a 60 giorni), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ed **OFFRIRE CAUZIONE**, con assegno circolare emesso da banca con sportello in Voghera all'ordine dell'Avv. Arcangelo Costarella, Professionista Delegato alle operazioni di vendita, **per un importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto**. L'offerente deve, altresì, indicare le proprie generalità complete ed il suo codice fiscale. Se l'offerente è coniugato deve dichiarare se sia in regime di comunione legale e in tal caso deve indicare anche le generalità complete ed il codice fiscale del coniuge. All'offerta deve essere allegata copia completa del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale. Se offerente è una società deve essere allegata visura camerale aggiornata e copia dei documenti di identità e del codice fiscale del legale rappresentante. L'offerta, i documenti allegati e l'assegno da depositare a titolo di cauzione devono essere inseriti nella busta. La busta non deve portare segni di identificazione. Il Professionista Delegato alle vendite, o un collaboratore incaricato dallo stesso, all'atto della presentazione identificherà chi ha provveduto alla presentazione, annotandone il nome sulla busta, con l'indicazione del giorno fissato per l'esame delle offerte.

Il giorno **16 Aprile 2012 alle ore 10,00**, nel suo studio, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute. **Gli offerenti sono invitati a presenziare**. Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori al prezzo base fissato o prive di cauzione. **In presenza di una sola offerta valida**, se il prezzo offerto non supera di un quinto il prezzo base, il creditore procedente ha facoltà di chiedere che si proceda a vendita con incanto. Se il creditore non si avvale della facoltà di chiedere la vendita all'incanto, ovvero se il prezzo offerto supera di un quinto il prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente. **In presenza di più offerte valide** si procederà immediatamente a gara informale tra gli offerenti presenti, tenendo come base l'offerta giudicata più conveniente, ammettendo offerte migliorative con rialzo non inferiore all'1% del prezzo base ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. Gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente o tramite procuratore speciale nominato con atto notarile o scrittura privata autenticata nelle firme da notaio e da prodursi all'apertura delle operazioni di esame delle offerte. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine delle operazioni.

\* \* \* \* \*

Qualora nei termini sopra indicati non pervengano offerte in busta chiusa valide (ovvero sia presentata un'unica offerta con prezzo non superiore a un quinto del prezzo base e il creditore procedente chieda che si proceda alla vendita con incanto), il Professionista Delegato,

#### **FISSA**

per il giorno **21 MAGGIO 2012 alle ore 10,00**, presso il suo studio, la **VENDITA CON INCANTO** della piena proprietà dei beni immobili sopra descritti **al PREZZO BASE di Euro 50.000,00** (cinquantamila/00). **OFFERTA MINIMA IN AUMENTO, Euro 500,00** (cinquecento/00). **DEPOSITO CAUZIONALE, Euro 5.000,00** (cinquemila/00).

Gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione, in regola con

l'imposta di bollo, **a decorrere dal 17 aprile 2012 ed entro e non oltre le ore 18,00 del 18 maggio 2012**, presso lo studio dell'Avv. Arcangelo Costarella (orario di ricevimento delle domande: da lunedì a venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00; lo studio sarà chiuso dal 01.08.11 al 26.08.11). La domanda deve contenere le generalità complete del partecipante ed il suo codice fiscale. Se il partecipante è coniugato deve dichiarare se sia in regime di comunione legale e in tal caso deve indicare anche le generalità complete ed il codice fiscale del coniuge. Alla domanda deve essere allegata copia dei documenti di identità e del codice fiscale del partecipante e del coniuge in comunione legale. Se partecipante è una società deve essere allegata copia di visura camerale aggiornata e dei documenti di identità e del codice fiscale del legale rappresentante. Nella domanda deve essere specificato il lotto o i lotti per i quali si intende concorrere e deve essere allegato il **DEPOSITO CAUZIONALE SOPRA INDICATO**, con assegno circolare emesso da banca con sportello in Voghera all'ordine del Professionista Delegato alle operazioni di vendita.

Il giorno **21 Maggio 2012 alle ore 10,00** il Professionista Delegato procederà alle operazioni di incanto. L'immobile verrà aggiudicato a chi tra i partecipanti ammessi all'asta avrà offerto il prezzo più alto, rispettando il termine di tre minuti per formulare l'offerta in rialzo su ciascuna offerta precedente, con aumenti non inferiori all'1% del prezzo base d'asta. Gli interessati potranno partecipare alla gara personalmente o tramite procuratore speciale nominato con atto notarile o scrittura privata autenticata nelle firme da notaio e da prodursi all'apertura dell'asta. La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari al termine della gara. Tuttavia se chi ha presentato la domanda di partecipazione, senza giustificato e documentato motivo, abbia omesso di partecipare all'incanto, ai sensi dell'art. 580, II comma, Cod.Proc.Civ., un decimo della cauzione sarà confiscato. Si ritiene che abbia partecipato all'incanto l'offerente che, presente personalmente o a mezzo di procuratore speciale, in presenza di offerte presentate da altri partecipanti non abbia presentato offerte in aumento, mentre si considera che non abbia partecipato all'incanto l'offerente che, in assenza di altri partecipanti alla gara, non abbia presentato offerte.

\* \* \* \* \*

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, servitù attive e passive. Per la migliore descrizione dei beni si rinvia alla perizia di stima 08.03.2010, e alla nota integrativa 12.07.10, del CTU Geom. Alessandro Meisina. Ai sensi dell'art. 580 Cod.Proc.Civ., il mancato deposito della cauzione nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati preclude la partecipazione alla vendita. Le spese per la registrazione, trascrizione e volturazione del titolo d'acquisto e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente.

L'acquirente:

- ai sensi dell'art. 41, IV comma, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, dovrà pagare il prezzo, dedotta la cauzione, nei termini e modi indicati nell'offerta e in ogni caso entro e non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria - a pena di decadenza e di perdita della cauzione - direttamente al creditore Italfondario S.p.a., intervenuto nella Procedura in qualità di procuratore del creditore ipotecario iscritto (in forza di mutuo fondiario) Adriano Finance s.r.l., e fino alla concorrenza del suo credito per capitale, interessi e spese, e depositare la relativa quietanza e l'eventuale residuo prezzo, entro il termine predetto, a mani del Professionista delegato, che ne rilascerà ricevuta;
- dovrà, altresì, versare le spese di registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento nella misura, nei termini e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato;
- se intende avvalersi di benefici fiscali dovrà farne domanda e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

È possibile acquistare l'immobile avvalendosi di mutuo fondiario per una quota fino al 70 - 80% del prezzo base erogato sulla base della perizia estimativa redatta dal consulente del Tribunale, rivolgendosi a banche che aderiscono alla convenzione ABI in materia. In tal caso, il pagamento del prezzo potrà avvenire alla stipula del contratto di mutuo fondiario con contestuale emissione del decreto di trasferimento, a fronte di tempestiva comunicazione della banca di avere deliberato la concessione del mutuo con indicazione del notaio incaricato, salvo il pagamento

nei termini fissati dell'intero prezzo e degli accessori per imposte e spese, compresi gli importi non coperti dal mutuo. La copia del decreto per eseguire la trascrizione sarà rilasciata al notaio incaricato del perfezionamento del contratto di mutuo ipotecario e dei relativi adempimenti e la trascrizione sarà subordinata alla contestuale iscrizione di ipoteca a favore della banca che ha concesso il mutuo ipotecario all'acquirente, ai sensi dell'art. 585, u.c., Cod. Proc.Civ..

Per maggiori informazioni e per la visita degli immobili, gli interessati possono rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Corso Milano n. 61 (tel. 0381.691137) ovvero al Custode Giudiziario Avv. Arcangelo Costarella (tel. 0383.643336 - E.mail [segreteria@avv-bettaglio-costarella.it](mailto:segreteria@avv-bettaglio-costarella.it)).

Il testo del presente avviso e della perizia, con i dati completi relativi agli immobili in vendita, sono consultabili sul sito internet <http://www.tribunali.it/Voghera.html> (voce Vendite Giudiziarie, sottovoce beni immobili).

Voghera, 28 Novembre 2011

Il Professionista Delegato  
*Avv. Arcangelo Costarella*