

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

Esecuzione n°: 2/11

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

Data della vendita: **Lunedì, 16 Aprile 2012, ore 12:00**

TRIBUNALE DI VOGHERA

Procedura esecutiva immobiliare

n. 2/ 2011 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avv. Arcangelo Costarella,

con studio in Voghera, Via A. Depretis n. 28, tel. 0383.64336, fax 0383.365650, e.mail segreteria@avv-bettaglio-costarella.it, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Voghera - Dott.ssa Katia Covini, giusta ordinanza ex art. 591 - bis Cod. Proc.Civ. del 17.10.2011 e integrazione del 14 - 15.11.2011, alla vendita del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO - in Voghera, Via Zanardi Bonfiglio n. 26, appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di edificio condominiale denominato "Condominio Cristina", composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, locale cottura, servizio igienico, camera da letto matrimoniale, ripostiglio e due balconi.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- Fig. 61, particella 762 sub. 14 cat. A/3 classe 3 di vani 3,5 rendita € 216,91.

Coerenze: Nord, vano scala comune ed appartamento di terzi; Est, prospetto su passaggio comune di accesso all'area condominiale; Sud, prospetto su Via Zanardi Bonfiglio; Ovest, appartamento di proprietà di terzi.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di 21,79/1000 sulle parti comuni dell'edificio condominiale, tali per legge (art. 1117 c.c.) o per destinazione d'uso.

Provenienze: l'unità immobiliare è di proprietà esclusiva dell'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Magnani del 26.04.2006 n. 57072 Rep. e n. 25345 Racc., trascritto a Voghera il 06.05.2006 Reg. Part. n. 2784 Reg. Gen. n. 4082.

Possesso: l'appartamento è condotto in locazione da terzi in forza di contratto registrato a Voghera il 17.11.2009 al n. 3443 serie III, con prima scadenza al 14.11.2013. Il canone annuo di locazione è pari a € 3.000,00.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale: l'edificio condominiale denominato "Condominio Cristina" è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Voghera in data 21/02/1963 numero 35. Negli anni successivi sono state effettuate le seguenti modifiche di carattere generale e condominiale, ad oggi completamente evase e regolarizzate: esecuzione di modifiche interne al piano seminterrato per formazione di autorimesse per tale intervento è stata rilasciata dal Comune di Voghera C.E. n. 39 del 15/05/1985 e successiva variante in data 30/09/1985; esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria alla facciata esterna autorizzazione n. 252 del 08/10/1985. Tali opere non erano state realizzate in modo conforme e successivamente sono state autorizzate: concessione in sanatoria n. 21 del 10/03/1987 e successiva abitabilità n. 2572 in data 22/05/1991; concessione in sanatoria n. 271 del 11/12/1987 e successiva abitabilità n. 2556 in data 13/05/1991; concessione in sanatoria n. 272 del 11/12/1987 e successiva abitabilità n. 2556 in data 13/05/1991. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera non è stato rinvenuto un decreto di agibilità riguardante l'originaria costruzione dell'edificio condominiale (e quindi dell'appartamento in vendita). Nel corso degli anni l'appartamento oggetto di procedura non ha subito modifiche richiedenti il rilascio di licenze edilizie, permessi di costruire o denunce di inizio attività. L'area in cui insiste

il condominio "Cristina", nel vigente P.R.G., ricade in "Zone a tessuto consolidato di completamento; Art. 49 delle N.T.A. Tessuto urbano prevalentemente residenziale, di recente formazione, ad alta densità - ZTR1". Agibilità: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera non è stato rinvenuto il Decreto di Agibilità riguardante la costruzione originaria, e quindi l'appartamento, mentre le opere eseguite in seguito sono dotate di abitabilità rilasciata in data 13/05/1991 n. 2556 in e in data 22/05/1991 n. 2572.

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria depositata in catasto rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare come di fatto in essere, con la sola esclusione costituita dall'eliminazione di una porta interna e dallo spostamento di un tavolato divisorio. Tale variazione è di minima rilevanza rispetto alla rappresentazione catastale; appare effettuata in sede di lavori iniziali di costruzione e non comporta, ad avviso del perito, la necessità di operare con ulteriori pratiche edilizie e/o catastali.

Sicurezza degli impianti: l'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova e la Procedura non garantisce la rispondenza degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Certificazione energetica: l'immobile è in classe energetica G come da Attestato di certificazione energetica - Catasto Energetico Comune di Voghera Prot. n. 18182 - 000840/11, registrato il 11.08.11, agli atti della Procedura, predisposto dal certificatore abilitato Geom. G. Cucchi.

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 ordine alle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente l'acquisto, trova applicazione il disposto di cui all'art. 63, II comma, Disp.Att.Cod.Civ.;

- visto l'art. 591 - bis c.p.c. e visti gli atti della Procedura e i Protocolli del Tribunale di Voghera in materia di vendite delegate,

AVVISA

che il Giudice della Esecuzione ha ordinato la **VENDITA SENZA INCANTO** del bene immobile sopra descritto al prezzo base non inferiore a €. 53.000,00 e, pertanto, in ottemperanza all'ordinanza di delega

FISSA

per il giorno **16 APRILE 2012 ore 12,00** la **VENDITA SENZA INCANTO** con offerta in busta chiusa, al **PREZZO NON INFERIORE** ad **Euro 53.000,00** (Euro cinquantatremila/00) e offerta minima in aumento non inferiore a Euro 530,00.

Gli interessati possono presentare **offerta di acquisto, in bollo (attualmente Euro 14,62), in busta chiusa, a decorrere dal 10 gennaio 2012 ed entro 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) ed 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 vendite, **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 12,00**, nel suo studio in Voghera, Via A. Depretis n. 28, 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, od 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 a mezzo di 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

la **VENDITA CON INCANTO** del bene immobile sopra descritto per il giorno **21 MAGGIO 2012 ORE 12,00** al **PREZZO BASE** di **Euro 53.000,00** (Euro cinquantatremila/00); **OFFERTA MINIMA IN AUMENTO**, **Euro 530,00** (Euro cinquecentotrenta/00); **DEPOSITO CAUZIONALE** **Euro 5.300,00** (Euro cinquemilatrecento/00).

Gli interessati possono partecipare all'asta presentando **domanda di ammissione in bollo, 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: da lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00). 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 di 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. Alla domanda deve essere allegato il **DEPOSITO CAUZIONALE** sopra indicato (pari ad un decimo del prezzo base) con assegno circolare emesso da banca con sportello in Voghera all'ordine dell'Avv. Arcangelo Costarella.

Il giorno **21 MAGGIO 2012 alle ore 11,00** nel suo studio in Voghera, Via A. Depretis n. 28, il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, 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 a mezzo di 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. Il Professionista Delegato è autorizzato a ritenere gli assegni depositati come cauzione, intestati all'offerente e non girati, fino a quando chi ha presentato la domanda, senza poi partecipare all'asta, non versi a mani del medesimo Professionista il decimo dovuto.

* * * * *

REGOLE COMUNI ALLE VENDITE

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (con tutti gli accessori,

pertinenze, proporzionali quote di eventuali parti ed enti comuni, servitù attive e passive), il tutto come meglio descritto nella perizia 02/11/2011 del CTU Geom. Gabriele Cucchi cui si rinvia.

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, e fatta salva la facoltà prevista dal V comma del medesimo articolo, **dovrà pagare il prezzo** - dedotta la cauzione - nei termini e modi indicati nell'offerta e comunque entro sessanta giorni dall'aggiudicazione - a pena di decadenza e di perdita della cauzione - **direttamente al creditore Banca Regionale Europea s.p.a.**, creditore ipotecario in forza di mutuo fondiario, fino alla concorrenza del suo credito per capitale, interessi e spese e depositare, entro il medesimo termine, la relativa quietanza e l'eventuale residuo prezzo 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 indicati dal Professionista Delegato;
- se intende avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesto, 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 dell'acquisto sarà rilasciata al notaio incaricato del perfezionamento del contratto di mutuo ipotecario e dei relativi adempimenti e detta trascrizione sarà subordinata alla contestuale iscrizione di ipoteca a favore della banca che ha concesso il mutuo all'acquirente, ai sensi dell'art. 585, u.c., Cod. Proc.Civ.

Per maggiori informazioni e per la visita dell'immobile, gli interessati possono rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Corso Milano n. 61 (tel. 0381.691137) e al Custode Giudiziario Avv. Arcangelo Costarella.

Il testo del presente avviso e della perizia di stima con i dati completi relativi agli immobili in vendita sono consultabili nel sito internet del Tribunale di Voghera all'indirizzo <http://www.tribunali.it/Voghera.html> (voce VENDITE GIUDIZIARIE, sottovoce BENI IMMOBILI).

Voghera, 28 Novembre 2011

Il Professionista Delegato
f.to Avv. Arcangelo Costarella