

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

Esecuzione n°: 53/10

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

Data della vendita: Lunedì, 26 Marzo 2012, ore 11:00

TRIBUNALE DI VOGHERA

Procedura esecutiva immobiliare N. 53/2010 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avv. Arcangelo Costarella,

con studio in (27058) Voghera (PV), Via A. Depretis n. 28, tel. 0383.643336, fax 0383.365650, e.mail segreteria@avv-bettaglio-costarella.it, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Voghera Dott.ssa M.C. Montanaro, giusta ordinanza ex art. 591 - bis Cod.Proc.Civ. del 20.07.2011, alla vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO - in Lungavilla (PV), Via Umberto I n. 38/A, (a) fabbricato di abitazione su due piani fuori terra, autorimessa al P.T e piccola area di pertinenza di 41 mq. circa e (b) nelle adiacenze locale deposito con area di pertinenza di mq. 200 circa. Il fabbricato di abitazione è composto, al P.T. da ingresso, locale adibito a cucina e al P.1 da due camere, servizio igienico e terrazzo chiuso.

Al Catasto del Comune di Lungavilla gli immobili sono distinti come segue:

a. quanto alla casa di abitazione, all'autorimessa e all'area di pertinenza:

- C.F. Fg. 5 mapp. 110 sub. 2, cat. A/3, cl. 2, Cons. 3,5 vani, R.C. €. 131,95;
- C.F. Fg. 5 mapp. 110 sub. 1, cat. C/6, cl. 1, Cons. 17 mq, R.C. €. 28,97;
- C.T. Fg. 5 mapp. 571, F.R., are 00.41, senza reddito (a seguito di tabella di variazione 22.11.07 n. 443677 di passaggio da fabbricato rurale a sedime).

Coerenze in corpo mappa C.T.: Nord, Mapp. 570 di altra proprietà; Est, Mapp. 112 di altra proprietà; Sud, Mapp. 648 di altra proprietà; Ovest, Mapp. 570 di altra proprietà e Mapp. 109 di altra proprietà e salto sporgente via Umberto I;

b. quanto al locale deposito:

- C.F. Fg. 5 mapp. 650, cat. C/2, cl. U, Cons. 20 mq, R.C. €. 19,63

(a seguito di tipo Mappale del 24.01.08 Prot. 20337 che ha interessato il Mapp. 114 Fg. 5 di are 2.21).

Coerenze mappa C.T.: Nord, Mappali 1195 - 1215 - 1216 del fg. 3 di altra proprietà; Est, Mapp. 648 del fg. 3 di altra proprietà; Sud, Mapp. 115 di altra proprietà; Ovest, Mapp. 647 di altra proprietà.

Possesso: gli immobili sono utilizzati dagli esecutati;

Conformità edilizia e destinazione urbanistica delle aree: il fabbricato di abitazione, l'autorimessa e il locale deposito, come emerge dall'atto di provenienza, sono stati costruiti in epoca anteriore al 01.09.1967 e, successivamente, presso il Comune di Lungavilla, risultano le seguenti pratiche edilizie: 1) manutenzione ordinaria Prot. N° 71 del 13 - 11 - 1999; 2) pratica edilizia n° 5 del 29 - 01 - 2000 relativa a "restauro e risanamento di fabbricato rustico"; 3) Denucia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. N° 24 del 24 - 05 - 2006 relativa a "cambio di destinazione d'uso da locale di deposito ad abitazione"; 4) attestazione di agibilità.

Lo stato di fatto del fabbricato di abitazione e dell'autorimessa non è tuttavia conforme alle pratiche edilizie assentite dal Comune di Lungavilla in quanto al piano terra, sia negli elaborati progettuali della D.I.A. Prot. n° 24/06 che nelle planimetrie catastali, è indicata un'autorimessa (identificata al C.F. foglio 5 mappale 110 sub. 1) e una cantina (quale accessorio dell'abitazione identificata al C.F. foglio 5 mappale 110 sub. 2) mentre nella realtà è stato demolito il muro che divideva l'autorimessa e la cantina ed è stato creato un unico locale adibito a soggiorno e cucina. L'abuso edilizio, come rilevato dal perito della Procedura, non è sanabile, e si deve ripristinare lo stato dei luoghi come indicato negli elaborati progettuali della citata D.I.A. Prot. n° 24/2006 e ciò anche ai fini del ripristino dell'agibilità. Inoltre al piano primo è indicata, sia negli elaborati progettuali della D.I.A. che nelle planimetrie catastali, l'esistenza di una cucina mentre nella realtà detto locale è utilizzato come camera da letto.

In base alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica agli atti della Procedura, rilasciato dal Comune di Lungavilla in data 28.03.11 - allegato alla perizia di stima - il mapp. 571 Fg. 5 ricade in "Zona

B2 - residenziale di completamento a media densità (artt. 19bis e 21)" e il mapp. 650 Fg. 5 in "Zona B2 - residenziale di completamento a media densità (art. 21)".

Avvertenza: l'aggiudicatario, come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza 18 - 20/07/2011, prima dell'emissione del decreto di trasferimento in suo favore, dovrà eliminare l'abuso edilizio di cui sopra e quindi provvedere, a sue spese e in coordinamento con la Procedura, all'eliminazione dei manufatti che sono in contrasto con i provvedimenti amministrativi relativi agli immobili e ripristinare le destinazioni d'uso. I lavori dovranno essere eseguiti nel più breve termine possibile. Il prezzo base di vendita è stato determinato tenendo conto dei costi necessari per l'esecuzione di detti lavori e stimati dal perito della Procedura in €. 10.000,00 circa;

Servitù: le aree su cui insistono gli immobili, sul lato di sud, sono gravate da servitù di passaggio pedonale in favore di terzi, come segnalato nella perizia e nei relativi allegati planimetrici;

Provenienza: l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco Boiocchi stipulato in data 07 - 09 - 2006 Rep. 17356, raccolta n° 1891, registrato a Voghera il 02 - 10 - 2006 al n° 2856 1T e trascritto nei RR.II. in data 03.10.06 N. 8901 RG e N. 5984 RP;

Sicurezza degli impianti: la Procedura non garantisce la conformità degli impianti alle vigenti disposizioni di legge e tutti gli impianti, compreso quello idrico, dovranno essere verificati anche a seguito dei lavori di ripristino sopra indicati;

Certificazione energetica: il fabbricato di abitazione rientra in classe energetica G ed è munito di attestato di certificazione energetica registrato il 30.03.2011 Prot. n. 18084 - 000014/11, predisposto dal certificatore accreditato Geom. P. Acanfora. Il locale deposito è privo di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione;

- visti l'art. 591 - bis Cod. Proc. Civ. e i protocolli del Tribunale di Voghera in materia di vendite giudiziarie delegate,

FISSA

per il giorno **26 MARZO 2012** alle ore **11,00** la **VENDITA SENZA INCANTO** della piena proprietà dei beni immobili sopra descritti, con offerta in busta chiusa, al prezzo non inferiore a **Euro 53.150,00** (cinquantatremilacentocinquanta/00) e con offerta minima in aumento di **Euro 532,00** (cinquecentotrentadue/00).

Gli interessati possono presentare offerta di acquisto, in regola con l'imposta di bollo e in busta chiusa, a decorrere dal **12 Dicembre 2011** ed entro il **23 Marzo 2012** ore **18,00**, 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 dello stesso 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 e indicando il giorno fissato per l'esame delle offerte.

Il giorno **26 marzo 2012** alle ore **11,00**, 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 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

per il giorno **27 APRILE 2012 alle ore 11,00**, presso il suo studio in Voghera (PV), Via A. Depretis n. 28, la **VENDITA CON INCANTO** della piena proprietà dei beni immobili sopra descritti, al **prezzo base di Euro 53.150,00** (cinquantatremilacentocinquanta/00) e con offerta minima in aumento di Euro 532,00 (cinquecentotrentadue/00).

Gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione, in regola con l'imposta di bollo, a decorrere dal **27 marzo 2012 ed entro e non oltre il 26 aprile 2012 ore 18,00**, 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). 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. Alla domanda deve essere allegato il **DEPOSITO CAUZIONALE**, pari a un decimo del prezzo base, con assegno circolare emesso da banca con sportello in Voghera, e all'ordine dell'Avv. Arcangelo Costarella.

Il giorno **27Aprile 2012 alle ore 11,00** 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 od 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 od 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, 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 01.04.11 del CTU Geom. Fabrizio Montini a 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 in ogni caso entro e non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione - a pena di decadenza e di perdita della cauzione - direttamente al creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro, creditore ipotecario in forza di mutuo fondiario 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 richiesta 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.

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) e al Custode Giudiziario Avv. Arcangelo Costarella.

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>.

Voghera, 10 Ottobre 2011

Il Professionista Delegato
f.to Avv. Arcangelo Costarella

TRIBUNALE DI VOGHERA

N. 53/2010 R.G.E.I.

Ordinanza ex art 591 bis c.p.c.

IL G.E.

Sulla richiesta del creditore procedente e dei creditori intervenuti di disporre la vendita del bene pignorato descritto nella consulenza tecnica in atti,

DELEGA

le operazioni di vendita e le successive (ivi compresa quella relativa alla predisposizione del progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dell'immobile pignorato) al professionista Avv. Arcangelo Costarella, disponendo che vi provveda in conformità ai protocolli depositati in cancelleria e comunicati ai professionisti, con l'applicazione dell'art. 41 L.B..

Fissa il prezzo base di vendita in euro 53.150,00.

Nomina il professionista delegato custode dell'immobile pignorato;

il custode opererà come da allegato protocollo;

si assegna per l'attività di custodia un fondo spese di euro 1.500 a carico del creditore procedente.

Autorizza

l'esecutato che occupa l'immobile ad abitarvi, con il suo nucleo familiare, fino alla vendita a condizione che mantenga l'immobile in buono stato di conservazione e non ostacoli le operazioni di vendita, con avviso che ove non ottemperi a tali condizioni sarà disposto l'immediato rilascio.

Il professionista delegato acquisirà la certificazione energetica se necessaria in relazione alla tipologia dell'immobile ed alla normativa vigente e (dovrà) attenersi alle disposizioni indicate nel verbale dell'udienza 18/7/2011 (*) per la redazione dell'ordinanza di vendita.

Ritenuto altresì opportuno, prima di procedere alla vendita forzata, assicurare agli interessati la facoltà di visitare l'immobile pignorato,

visto l'art. 68 disp.att.c.p.c.

NOMINA

ausiliario di questo giudice dell'esecuzione l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, con sede in Corso Milano, n. 61 (tel. 0381 - 691137) affinché svolga le seguenti attività:

1. estrarre copia della perizia (senza il nome del debitore) da far visionare alle
2. persone interessate indicando loro il sito internet sul quale possono reperire
3. tutti i dati ivi contenuti e fornendo loro ogni utile informazione in ordine alle
4. modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;
5. prendere visione dell'immobile pignorato, con autorizzazione all'ausiliario
6. nominato ad accedere all'immobile pignorato per una preventiva visione dello
7. stesso e, qualora non sia più occupato, acquisire copia delle chiavi dello stesso;
8. accompagnare eventuali acquirenti a visitare l'immobile, avendo cura di
9. organizzare le visite ad orari diversi, in modo da evitare gli incontri tra i
10. potenziali offerenti prima della data dell'asta;
11. segnalare al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore o
12. del detentore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o

versamento del prezzo.

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) e al Custode Giudiziario Avv. Arcangelo Costarella.

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>.

Voghera, 10 Ottobre 2011

Il Professionista Delegato
f.to Avv. Arcangelo Costarella