

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa (L.C.A) N. 3/2009

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Notaio, Dott. Francesco Di Maio, con studio in Varese, Piazza Repubblica n.5

- visto l'incarico conferitogli dal Commissario Liquidatore, Dott. Luigi Castagna, con studio in Varese, alla Piazza XX Settembre n. 3, in forza di autorizzazioni rilasciate dall'Autorità di Vigilanza presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (prot. N. 0301516 del 10.10.2022 e prot. N. 71235 del 9.9.2024);

- vista la perizia di stima redatta dal Geom. Vittore Agnetti, depositata il 13 novembre 2009 agli atti della procedura esecutiva n.11/2008 R.G.Es, già pendente dinanzi il Tribunale di Varese e la successiva perizia di stima integrativa, redatta, su incarico del Commissario Liquidatore, Dott. Luigi Castagna, dall'Arch. Angelo Claudio Masetti con studio in Milano, via Govone n.37, in data 14 dicembre 2020 ed asseverata in data 29.12.2020;

AVVISA

della vendita senza incanto del seguente bene:

- LOTTO UNICO, piena proprietà

in comune di Agra, Via Roma n.3, fabbricato di tre piani fuori terra, già destinato a Casa di Cura e Struttura Protetta, con annesso terreno adibito a parcheggio e locale accessorio pertinenziale adibito a caldaia.

L'edificio risulta distinto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali come segue:

- foglio 4, particella 1092, sub. 501, Cat. B /1, classe 5, rendita € 6.309,72, Viale Roma n.3, piani T - 1-2;

Il sedime del fabbricato e l'area ad esso adiacente sono così distinti a Catasto Terreni di detto Comune:

- foglio 9, particella 1092, ente urbano di are 17,82;

Coerenze: secondo la mappa di Catasto Terreni: strada comunale denominata Via Roma, mappali 1021, 1023 ,1091, 3071, 1089, 1213, 4008 e strada consorziale.

L'immobile è attualmente libero.

Prezzo base € 148.480,00= con offerta minima di € 111.360,00=;

- Situazione Edilizio- Urbanistica ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47: dalla perizia redatta dal Geom Vittore Agnetti e depositata agli atti della procedura esecutiva n.11/2008 R.G.Es., già pendente dinanzi il Tribunale di Varese, risulta quanto segue: *"se si escludono piccole modifiche interne rispetto agli elaborati planimetrici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agra, modifiche che non necessitavano di nessuna segnalazione, si può accertare la conformità Urbanistica - Edilizia dell'immobile"*.

- Situazione Catastale: dalla perizia redatta dal Geom Vittore Agnetti e depositata agli atti della procedura esecutiva n.11/2008 R.G.Es., già pendente dinanzi il Tribunale di Varese, risulta quanto segue: *"non si può accertare la conformità catastale dell'immobile in quanto con D.I.A. n.08/2001 è stato realizzato locale accessorio adibito a centrale termica esterno all'immobile; locale che, come sopra detto, non compare negli atti del Catasto"*

- Si dà atto che l'Arch. Angelo Claudio Massetti, con relazione peritale del 14 dicembre 2020, ha segnalato che, dall'esame del P.G.T., risulta che, a seguito di variante approvata il 25 ottobre 2017, il Comune di Agra ha destinato il lotto a "servizi per il turismo".

-Si dà atto che l'immobile di cui sopra è assoggettato a vincolo a favore del Comune di Agra iscritto in data 20.10.2000 al n. 16700 Reg.Gen. ed al n. 10485 Reg.Part.. L'obbligo consiste nell'impegno a rispettare la variante al piano regolatore comunale allegata all'atto di costituzione del vincolo stesso e nell'impegno a non conteggiare la volumetria afferente ai terreni vincolati, anche in caso di trasferimento parziale della proprietà degli stessi, agli effetti della densità edilizia sino alla demolizione totale e/o parziale degli edifici che costituiscono causa dell'assunzione del vincolo stesso. Quanto sopra sino all'eventuale adozione, da parte del Comune, di una variante al piano regolatore.

L'immobile è altresì assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore della Regione Lombardia iscritto il 15.10.2007 al n. 24955 Reg.Gen. e 14394 Reg.Part. derivante da rettifica all'iscrizione del 11.10.2007 individuata al n. 24603 Reg.Gen., 14259 Reg.Part.. L'obbligo consiste nel mantenere la destinazione a casa di riposo dell'edificio per la durata di anni 15 a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio.

In ogni caso, il bene immobile di cui sopra viene meglio descritto nelle relazioni degli esperti stimatori che possono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

- L'immobile posto in vendita potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza gratuita, come custode, del Commissario Liquidatore, Dott Luigi Castagna, con studio in Varese, alla Piazza XX Settembre n. 3 (tel. 0332.1810022).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

-alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;

-le offerte di acquisto possono essere presentate sino al 24 marzo 2025 entro le ore 13.00 previo appuntamento.

- la vendita avrà luogo avanti il Notaio incaricato Dott. Francesco Di Maio, presso il proprio studio sito in Varese, P.zza Repubblica n.5; l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti, nel caso in cui vengano presentate più offerte, si terranno il giorno **26 MARZO 2025 ad ore 18.00**

In caso di apertura della gara tra gli offerenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5%.

A) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne, con conseguente esonero della procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti,

difformità e mancanza di qualità, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento alle Leggi vigenti ed alle prescrizioni urbanistiche.

I beni saranno trasferiti con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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).

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio incaricato;

C) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese conseguenti alla vendita ed, in particolare, i costi di pubblicità afferenti gli esperimenti di vendita senza pubblico incanto ed il compenso notarile per l'attività relativa allo svolgimento delle aste. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate, ai sensi dell'art 5 della L.400 /1975, previa autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy su istanza avanzata dal commissario liquidatore successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo e di tutti i costi relativi al trasferimento);

Sono a carico dell'aggiudicatario anche le imposte ed i compensi notarili dovuti per il trasferimento degli immobili (ivi inclusi i costi di registrazione, l'aliquota IVA se dovuta ed i costi per le volture ipotecarie e catastali). Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario i costi per la redazione dell'attestazione di certificazione energetica dell'immobile così come contemplato dalle vigenti norme.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese relative all'asporto ed allo smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili.

D) Entro le ore 13:00 del giorno 24 marzo 2025 dovranno essere depositate le offerte di acquisto in bollo da € 16,00.

E) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del Notaio incaricato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'asta fissata e, comunque, per almeno 120 giorni; un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa n. 3/2009", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente; un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa n. 3/2009", per un importo pari al 5% del prezzo offerto, a titolo di acconto sulle spese a carico dell'aggiudicatario per i costi di pubblicità relativi agli esperimenti di vendita senza pubblico incanto ed il compenso notarile per l'attività relativa allo svolgimento delle aste. L'importo pari al 10% del prezzo offerto sarà computato in acconto prezzo in sede di aggiudicazione e trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Ai soggetti non aggiudicatari, i predetti importi saranno restituiti.

Sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Notaio incaricato, Dott. Francesco Di Maio e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

- L'offerta, che dovrà essere sottoscritta, dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, il cognome, nome, luogo e data di nascita (allegando copia del documento d'identità), domicilio, stato

civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); l'indicazione del codice fiscale, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. In regime di comunione legale, conseguente ad unione civile o a rapporto coniugale, sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell'altro soggetto; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro soggetto partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso in cui l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo nominerà, mediante procura notarile un Avvocato che parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

Se più sono i soggetti offerenti, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti, con l'indicazione di quello che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

- Nel caso in cui in occasione del medesimo esperimento d'asta vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'offerta dovrà contenere l'espressa attestazione della presa visione della perizia di stima del bene che ne costituisce l'oggetto;

F) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

G) Alla data dell'asta sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche non presente;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

H) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e gli oneri accessori di cui al punto C, che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratti gli importi già versati, rispettivamente, a titolo di cauzione sul prezzo e di acconto spese; il termine per il deposito è di 60 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di procedura e di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, (secondo quanto sopra specificato) e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata

al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

La cauzione e le somme in acconto spese saranno restituite a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari dell'immobile dopo la formazione del verbale di aggiudicazione;

Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

I) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché di cui all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/1985 così come modificato ed integrato dal Decreto Legge 146/1985 e successive modificazioni ed integrazioni purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;

J) Il trasferimento dell'immobile avverrà tramite atto notarile che sarà stipulato dal medesimo notaio incaricato per la gara, Dott. Francesco Di Maio, entro 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione a spese dell'aggiudicatario.

K) Per tutto quanto non disposto si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 570 e seguenti cpc ivi incluso l'art. 572, comma 3, c.p.c..

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

L'avviso verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it e www.astalegale.net, www.immobiliare.it; www.casa.it, www.idealista.it e www.kijiji.it unitamente alla relazione di stima nonché su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Per maggiori informazioni consultare i siti internet www.astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it e www.astalegale.net, oppure rivolgersi al Notaio Dott. Francesco Di Maio, tel. 0332.283666 o al Commissario Liquidatore, dott. Luigi Castagna, tel. 0332 1810022.

Notaio Dott. Francesco Di Maio

