

TRIBUNALE DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE
DI GIUSEPPE BORDIGA – R.G.N. 956/2022 V.G.**

Eredità giacente di BORDIGA GIUSEPPE

Il sottoscritto Curatore dell'Eredità Giacente Dott.ssa Gisella Borghetti
Visto il decreto di autorizzazione alla vendita di beni immobili oggetto della suddetta eredità
giacente in data 18/02/2025,

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematiche dei beni immobiliari, così descritti:

UNITA' 1) Proprietà - Edificio di civile abitazione con autorimessa di pertinenza						NOTE
Immobile in Besozzo (VA), Via Gorizia						
Descrizione	Sub.	Mq	Valore al mq	Valore complessivo 100%	Valore complessivo 50%	
Abitazione civile	1/2	440,62	€ 1.300,00	€ 573.000,00	€ 286.500,00	
Manifestazione d'interesse del coniuge superstite					€ 130.000,00	
Prezzo Base					€ 130.000,00	

PREMESSO

- che è in atti la relazione di stima dei predetti beni immobili a firma del Geom. Luca Bini, il quale ha stimato il valore del compendio in complessivi € 573.000 (€ 286.500 quanto al valore della quota);
- considerato che il compendio immobiliare è gravato dal diritto di abitazione del coniuge superstite;
- che il Curatore ha valutato il valore del compendio, tenuto conto del diritto di abitazione e avuto riguardo all'età del coniuge superstite, in complessivi € 372.450,00 (€ 186.225,00 quanto al valore della quota);
- che il comproprietario e coniuge superstite sig.ra Ada Binda ha presentato una manifestazione d'interesse per l'acquisto del restante 50 % dell'abitazione;
- che la manifestazione d'interesse ammonta ad € 130.000,00, prezzo base dell'asta;

CONSIDERATO

- Che l'immobile viene posto in vendita al prezzo periziato dal Geom. Luca Bini, come visto e piaciuto, stante la mancanza di certificazioni impianti, accatastamento, APE e le difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati catastali, con specifico riferimento ai grafici di progetto;
- Che non risulta dagli atti alcuna pratica edilizia inerente la piscina interrata, presente nel giardino;

Si invitano gli interessati a prendere visione delle due perizie redatte dal Geom. Luca Bini in data 30/05/2018 e 09/10/2024.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base indicato nella descrizione del lotto, nel periodo compreso tra il giorno 19 MAGGIO 2025 ed il giorno 23 MAGGIO 2025 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato

FISSA

I rialzi in aumento dell'offerta più alta saranno determinati come segue:

1. € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00;
2. € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00;
3. € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00;
4. € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00;
5. € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00;
6. € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00;
7. € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00;
8. € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00;
9. € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00;
10. € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) in proprio: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile b) in rappresentanza di terzi: sarà ovviamente dotato di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. S.r.l. di Varese, Via Valgella n.11 o a mezzo Pec segreteria.va@pec.givg.it

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

Il modello della procura potrà essere scaricato dal sito su cui l'asta verrà pubblicata o potrà essere richiesto a G.I.V.G. S.r.l. di Varese, contattando i riferimenti, di cui sopra.

In caso di procura di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.

In caso di procura di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante e da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati)

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 10 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc)

- C) **Prezzo base:** il prezzo base per l'offerta del bene/lotto è pari a quello indicato nella scheda. Non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.
- D) **Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari e nei giorni stabiliti dall'Istituto Vendite Giudiziarie previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo chiamata telefonica ai seguenti recapiti telefonici: 0332.335510/332099)
- E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 14 MAGGIO 2025 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite carta di credito, assegno circolare o bonifico.** Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario GIVG SRL e specificate sulle singole schede descrittive
- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- G) **Cauzione:** somma pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro 60 giorni dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario)

Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L, del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107 c. IV L. Fall.

- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,** con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà

essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

- L) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario**. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione**, secondo le modalità indicate alla lettera H.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad €. 300.000,00 3%
- da €. 300.001 a €. 600.000 2%
- oltre €. 600.001 1%

Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

- M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva.
- N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Varese, 28 marzo 2025

Il Curatore dell'Eredità Giacente
Dott.ssa Gisella Borghetti