

Avv. ALESSANDRO TEDESCHI
Via Magatti n.7
21100 VARESE
email: alessandro.tedeschi@studioctv.it
Tel. 0332 239000 Fax 0332 830761

TRIBUNALE DI VARESE
Procedura esecutiva immobiliare R.G. 319/2017 + 234/2019
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

QUINTO AVVISO DI VENDITA

L'avv. Alessandro Tedeschi, con studio in Varese via Magatti n.7, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 13/07/2022 rinnovata l'11/09/2023, avvisa che il giorno

14 maggio 2024 alle ore 14.30

si procederà alla vendita senza incanto in **unico lotto** con **modalità telematica sincrona mista** degli immobili di seguito descritti, oggetto dell'espropriazione immobiliare promossa da ING BANK NV e AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY spa (quest'ultimo creditore fondiario).

Luogo ove si terrà la vendita: Tribunale di Varese - Piazza Cacciatori delle Alpi, 4 - 21100 Varese - Sala Aste - Aula G - Piano Terra

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net spa che opererà con il proprio portale www.spazioaste.it.

Referente della procedura: avv. Alessandro Tedeschi

Prezzo base: € 144.998,00

Offerta minima per partecipare alla vendita: € 108.748,50

Custode giudiziario è G.I.V.G. srl, con sede in Varese via Ghiberti 1 (tel. 0332-335510).

Tutte le attività che ai sensi dell'art.571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Alessandro Tedeschi presso il suo studio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In **BRINZIO via Vallicci n.4 piena proprietà** di immobili consistenti in fabbricato di civile abitazione con accessori e terreno pertinenziale e appezzamenti di terreno della superficie catastale di mq 14.221. Il tutto censito come segue:

Fabbricato di civile abitazione e accessori:

Catasto fabbricati del Comune di Brinzio - foglio 3- via Vallicci n.4:

- **particella 1679 sub 5** (ex 1680 sub 1) Piano T-1, cat. A/3, classe 4, vani 8,5, Superficie catastale totale mq 196, Totale escluse aree scoperte mq 186, Rendita € 320,46
- **particella 1679 sub 6** (ex 1680 sub 2) Piano T, cat. C/6, classe 7, consistenza 43 mq, Superficie catastale totale 43 mq, Rendita € 46,64
- **particella 1679 sub 3** Piano T, cat. C/2, classe 7, consistenza 112 mq, Superficie catastale totale 127 mq, Rendita € 150,39
- **particella 1679 sub 4** Piano 1, cat. A/3, classe 6, vani 2,5, Superficie catastale totale mq 49, Totale escluse aree scoperte mq 49, Rendita € 129,11
- **particella 1679 sub. 2** Piano T, cat. C/2, classe 7, consistenza 30 mq, Superficie catastale totale 32 mq, Rendita € 40,28

Catasto terreni del Comune di Brinzio - foglio 9, terreno di pertinenza sul quale insistono i suddetti fabbricati:

- **particella 1679 ENTE URBANO** Superficie are 38,74 Senza redditi

Appezzamenti di terreno:

Catasto terreni del Comune di Brinzio - foglio 9

- **particella 1677** - Prato - classe 4 - Superficie mq 2.670 - R.D. € 0,97 - R.A. € 1,10
- **particella 1678** - Prato - classe 4 - Superficie mq 870 - R.D. € 0,31 - R.A. € 0,36
- **particella 1682** - Prato arbor. - classe 4 - Superficie mq 4.206 - R.D. € 1,52 - R.A. € 1,74
- **particella 1683** - Prato arbor. - classe 4 - Superficie mq 2.520 - R.D. € 0,91 - R.A. € 1,04
- **particella 1697** - Prato arbor. - classe 4 - Superficie mq 3.225 - R.D. € 1,17 - R.A. € 1,33
- **particella 1700** - Bosco ceduo - classe 2 - Superficie mq 200 - R.D. € 0,10 - R.A. € 0,04
- **particella 1715** - Bosco ceduo - classe 3 - Superficie mq 530 - R.D. € 0,08 - R.A. € 0,11

Coerenze a corpo dell'intera proprietà esclusi i mappali 1697 e 1715: ragioni ai mappali 1676, 1674, 1671, 1670, 1668, 1664, 784, 1684, 1685 e strada comunale.

Del mappale 1697: strada comunale, ragione ai mappali 2680 e 1704.

Del mappale 1715: ragione ai mappali 1714, 1717, 1716, 861.

Gli immobili sono meglio descritti nelle relazioni di stima del geom. Giuseppe Ribera datate 12/07/2018 e 16/04/2022 (quest'ultima con aggiornamento dopo il pignoramento della nuda proprietà), relazioni che devono intendersi per intero richiamate e trascritte e che devono essere consultate dagli offerenti ai fini della verifica della consistenza reale, dello stato di manutenzione, delle finiture, dello stato degli impianti e dei criteri di stima.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** datato 15/05/2018, che viene pubblicato insieme al presente avviso di vendita, e dalle relazioni di stima del geom. Ribera risultano le destinazioni urbanistiche dei terreni. **Gli interessati a presentare offerta sono onerati di verificare presso il Comune di Brinzio eventuali variazioni intervenute prima della vendita.**

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive.

Si segnala che nelle relazioni di stima il geom. Ribera avverte che vi sono **modifiche** riscontrate rispetto all'identificazione catastale, e in particolare che: ***"i tre accessori mappale 1679 sub 2 sono stati demoliti, le unità mappali 1679 sub.3 e 1679 sub 4 sono state oggetto di lavori edili e le planimetrie non riportano l'attuale stato, nel fabbricato mappale 1679 sub 5 (...) sono stati svolti lavori di ristrutturazione però solo iniziati (...). Il vano cucina al piano terra, così come l'autorimessa mappale 1679 sub 6 (...) sono senza la copertura"***.

L'immobile è attualmente **occupato** dal debitore esecutato. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su richiesta dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, il custode GIVG srl provvederà all'attuazione del rilascio a spese della procedura, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla richiesta,

con le modalità definite nei periodi dal 2° al 7° dell'art.560 comma 6 cpc (testo *ante* riforma Cartabia).

E' possibile **prenotare la visita** con il Custode G.I.V.G. srl attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (sito <https://pvp.giustizia.it>), entrando nella pagina relativa alla procedura esecutiva R.G. 319/2017.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto geom. Giuseppe Ribera, che descrive le regolarizzazioni catastali occorrenti e descrive gli abusi rilevati, soltanto alcuni dei quali sanabili. Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario con costi preventivati di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

L'aggiudicatario dovrà comunque a sua cura e spese effettuare le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e **potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 DPR 380/2001 e di cui all'art.40 comma 6 della legge 47/1985 presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento.**

Non è stato acquisito dalla procedura l'attestato di prestazione energetica, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici oppure quelli derivanti dalla eventuale necessità di realizzazione e di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Il prezzo base per le offerte è fissato in **€ 144.998,00**. Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base (ossia le offerte di almeno **€ 108.748,50**).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione dei pignoramenti. Le cancellazioni verranno eseguite dal professionista delegato a spese della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato **munito di procura speciale notarile**, che può anche fare offerta "*per persona da nominare*" se l'offerente non vuole fare apparire il proprio nominativo.

MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare offerta di acquisto con modalità analogiche (offerta cartacea) o telematiche **entro le ore 13 del giorno 13 maggio 2024** con le modalità di seguito spiegate.

Si avverte che per le offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito entro il secondo giorno lavorativo antecedente l'asta, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato TRIBUNALE DI VARESE PROC. ES. N. 319/2017 con IBAN: IT72A0538710812000035342481.

E' possibile presentare offerta con modalità cartacea oppure con modalità telematica.

1) In caso di offerta con modalità cartacea:

dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Varese via Magatti n.7 **entro le ore 13 del giorno 13 maggio 2024 (e nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 12,30 e dalle 15 alle 18)** una busta chiusa priva di annotazioni di alcun genere all'esterno contenente:

- offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno centoventi giorni, sottoscritta da chi la effettua (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) e in bollo da € 16,00.
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato **Proc. Esec. NR.319/2017 R.G.E.** per importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di **cauzione** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta deve riportare:

A. I dati anagrafici dell'offerente o degli offerenti. Nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è persona fisica, indicare cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza, recapito telefonico, stato civile. Nel caso di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere precisato e documentato, rispettivamente, con estratto dell'atto di matrimonio, con attestazione di avvenuta costituzione di unione civile o con certificato di convivenza di fatto, il regime patrimoniale vigente con il coniuge/partner e devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che anche questi partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 codice civile; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente). Allegare fotocopia del documento di identità e della tessera con il codice fiscale di tutti i soggetti e copia del permesso di soggiorno se cittadini extracomunitari.

In caso di offerta in nome e per conto di minorenni o incapace legale deve essere allegato provvedimento di autorizzazione del Giudice e copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, e deve essere prodotta all'udienza un certificato della Camera di Commercio, o analoga certificazione per gli altri enti, emesso in data non anteriore a una settimana dalla presentazione dell'offerta, da cui risultino la costituzione e i poteri di rappresentanza validi per la partecipazione all'udienza, nonché recapito telefonico e fotocopia del documento di identità del rappresentante che sottoscrive l'offerta.

B. I dati identificativi della procedura esecutiva relativamente alla quale si presenta l'offerta (ossia numero R.G. 319/2017 e Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Flaminia D'Angelo).

C. I dati catastali degli immobili per i quali è presentata l'offerta (si consiglia di ricopiare la "*Descrizione dell'immobile*" contenuta in questo avviso).

D. La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Varese, con avvertimento che, in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni all'offerente verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Varese.

E. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

F. Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta non deve essere inferiore a € **108.748,50**, il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (termine comunque non superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

2) In caso di offerta telematica:

l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita www.spazioaste.it, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art.12 commi 1 e 2 DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (*Tribunale di Varese*)
- c) l'anno (*2017*) e il numero di ruolo generale della procedura (*319*)
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto
- e) la descrizione del bene
- f) l'indicazione del referente della procedura (*avv. Alessandro Tedeschi*)
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (*14/05/2024 ore 14.30*)
- h) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta non deve essere inferiore a € **108.748,50**, il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (termine comunque non superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto sul conto della procedura **intestato TRIBUNALE DI VARESE PROC. ES. N. 319/2017 con IBAN: IT72A0538710812000035342481**. Si ricorda che il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l).
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al seguente punto A o, in alternativa, quello di cui al seguente punto B utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta telematica:

- A. dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

oppure

- B. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR 68/2005;
- 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/2015)

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e).

All'offerta telematica dovranno essere **allegati, oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti, a copia del permesso di soggiorno se cittadini extracomunitari e alla dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima:**

- a) la documentazione attestante il versamento (e precisamente la copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo - per l'esclusione dell'acquisto dalla comunione dei beni v. sopra);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, copia del documento identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della **procura** rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta **per atto pubblico o scrittura privata autenticata**.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente per via telematica deve procedere al **pagamento del bollo** di € 16,00, dovuto per legge con modalità telematica tramite il servizio "*Pagamento di bolli digital*" sul sito www.pst.giustizia.it (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica (ossia presenziando all'udienza di vendita presso l'aula in cui si tiene la vendita), previa esibizione al delegato della prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se viene offerto un prezzo inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base (ossia se viene offerto un prezzo inferiore a € 108.748,50); o se non viene prestata la cauzione nei modi e nella misura (10% del prezzo offerto) sopra stabiliti.

In caso di offerta telematica l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista delegato non riscontri essere stato effettuato sul conto corrente intestato alla procedura l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione.

L'offerta (sia cartacea che telematica) è irrevocabile salvo che: 1) il professionista delegato ordini l'incanto; 2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

MODALITÀ DI VENDITA

All'udienza del **14 maggio 2024 ore 14.30** fissata per la vendita con modalità sincrona mista, che si terrà **nella Sala Aste - Aula G - Piano Terra Tribunale di Varese - Piazza Cacciatori delle Alpi, 4 - Varese**, se sono state presentate offerte con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti.

In presenza di offerte telematiche l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica (ossia cartacea).

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle

istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

- In caso di unica offerta: se l’offerta è pari o superiore a € 108.748,50 si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente anche se non presente. Se però il prezzo offerto è inferiore al prezzo base (ossia è inferiore a € 144.998,00) e sono state presentate dai creditori istanze di assegnazione a norma dell’art.588 codice procedura civile, il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore che ha chiesto l’assegnazione.
- In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara telematica sull’offerta più alta tra gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Le **offerte in aumento** sull’offerta più alta non potranno essere inferiori a € **2.500,00**. Gli offerenti per via telematica potranno formulare rilanci esclusivamente in via telematica tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Gli offerenti per via analogica (ossia cartacea) dovranno comparire personalmente all’udienza di vendita avanti al professionista delegato, nell’aula aste presso il Tribunale di Varese.

Nel caso in cui siano presentate 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. Si precisa che per le offerte con modalità analogiche (ossia cartacee) il momento del deposito è determinato dalla data e dall’orario indicati dal professionista delegato sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell’offerta; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art.14 comma 1 e art. art.15 comma 2 DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Allorché sia trascorso **1 minuto** dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore l’immobile è aggiudicato all’ultimo offerente.

Il referente della procedura, avv. Alessandro Tedeschi, inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

In ogni caso, ove siano state presentate dai creditori istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e seguenti cod. proc. civ., il professionista delegato ne darà avviso agli offerenti una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche. In tal caso, qualora anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un’offerta pari al prezzo base (ossia pari a €

144.998,00), il bene verrà assegnato al creditore che ha presentato istanza di assegnazione.

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

- o Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).
- o OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: se l'avvocato che ha effettuato l'offerta è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile**, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- o ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, **con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale** e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita immediatamente agli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione dell'assegno circolare consegnato per cauzione; ed agli offerenti con modalità telematiche mediante bonifico (dedotto il costo addebitato dalla banca) sul conto indicato alla lettera m) che precede. In caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento, nel termine stabilito, del prezzo, degli oneri tributari e delle spese a carico dell'aggiudicatario, la cauzione sarà trattenuta, salvi gli ulteriori provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione emessi ai sensi dell'art.587 codice di procedura civile.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Poiché il creditore precedente è creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà versare **direttamente alla banca** entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito fondiario, nella misura che gli verrà comunicata dal delegato. Il **residuo prezzo, gli oneri fiscali e le spese a carico dell'aggiudicatario** dovranno essere versati alla procedura entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) mediante deposito sul conto corrente intestato alla procedura, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

Per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario può richiedere un mutuo ipotecario. In tal caso dovrà darne comunicazione al professionista delegato.

Avv. ALESSANDRO TEDESCHI
Via Magatti n.7
21100 VARESE
email: alessandro.tedeschi@studioctv.it
Tel. 0332 239000 Fax 0332 830761

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*" (<https://pvp.giustizia.it>); mediante pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima e agli altri documenti di cui si ritiene utile la pubblicazione. Verrà inoltre data informazione mediante distribuzione della pubblicazione gratuita Newspaper Aste.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, verranno fornite a chiunque abbia interesse contattando lo studio del professionista delegato avv. Alessandro Tedeschi (tel.0332-239000).

Varese, 22 gennaio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Tedeschi