

Dr. CESARE BORTOLUZZI
NOTAIO
Via Manzoni, 17
GALLARATE
Via San Giuseppe, 26
PARABIAGO

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

LOTTO 1

Il sottoscritto, dottor Cesare Bortoluzzi, notaio, con studio in Gallarate in via Manzoni n. 17, delegato nella **procedura esecutiva n. 16/2011** con provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Varese, Dottoressa Giulia Tagliapietra del 6 settembre 2021 ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., oggi sostituita dal Dott. Giacomo Puricelli,

AVVISA

1. che il giorno **29 MAGGIO 2024 ORE 16.45, in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 presso Tribunale ordinario di Varese -aula G-piano terra,** si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, tramite il gestore della vendita telematica "Astalegale.net Spa", nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa a firma dell'esperto Ing. Alberto Speroni, depositata in cancelleria in data 15 novembre 2013, nel fascicolo della procedura esecutiva, documento che deve essere consultato dall'offerente, ed al quale si fa espresso rinvio, ai fini della verifica della consistenza reale dell'immobile oggetto di vendita, del relativo stato manutentivo, delle sue finiture, dei criteri di stima, e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma **www.spazioaste.it** a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DEL RELATIVO PREZZO DI VENDITA

Per la piena ed intera proprietà

LOTTO 1

unità immobiliare a parte di complesso immobiliare destinato a centro commerciale - direzionale con accesso da via C. Battisti e via Gallarate, sito in Comune Amministrativo e Censuario di Gazzada Schianno, sezione urbana di

GAZZADA

alla Via Battisti civico 5

e precisamente:

- unità immobiliare ad uso negozio con annessi servizi sita in piano primo e pertinenti accessori in piano primo e interrato;
con annessa quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) indiviso su area urbana pertinenziale.

Per maggiori dettagli in ordine alla consistenza reale dell'immobile oggetto di vendita

si rimanda alla Ctu versata in atti.

DATI CATASTALI

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO PROVINCIALE DI VARESE - TERRITORIO

SERVIZI CATASTALI

CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI

GAZZADA SCHIANNO

Sezione Urbana GA , foglio 3, Via Battisti n. SN

mappale 652 (seicentocinquantadue), subalterno 8 (otto), piano T-1, cat. C/1, classe 7, consistenza 306 mq, r.c. euro 7.775,36;

mappale 652 (seicentocinquantadue) subalterno 16 (sedici), piano T, area urbana, piano mq 161,00.

=====

CONFINI:

quanto al negozio di cui al subalterno 8:

da tre lati guarda su area comune al mappale 652 subalterno 1 e in piano terreno con mappale 652 subalterno 1 da due lati e mappale 652 subalterno 17.

quanto all'area urbana annessa e pertinenziale:

area comune al mappale 652 sub. 1 e mappale 561.

=====

Seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso immobiliare di cui è parte quanto oggetto , quale meglio individuati nel Regolamento Condominiale allegato sotto la lettera c) all'atto del notaio Giovanni Va- circa in data 06 giugno 2006 repertorio numero 113581, trascritto a Varese in data 15 giugno 2006 ai numeri 14363/8587, pari a:

- millesimi 167,95, giuste le emergenze della Tabella Millesimale allegata, sotto la lettera a), al detto Regolamento Condominiale.

=====

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

=====

Si precisa e da atto che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati in forza dei titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno rinvio.

Si precisa altresì che a tenore della CTU versata in atti i beni oggetto di vendita risultano regolari e non necessitano di interventi in sanatoria.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

=====

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze

catastali e lo stato di fatto dell'immobile.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

=====

Sulla stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e alle relazioni del Custode parimenti ivi depositate.

=====

LOTTO 1

Prezzo Base: Euro 12.343,00 (dodicimilatrecentoquarantatré virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 9.257,00 (novemiladuecentocinquantesette virgola zero zero)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto;

RILANCIO MINIMO DI GARA LOTTO 1: euro 1.000 (mille)

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si ricorda che sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi e indennità spettanti al notaio per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

=====

Si pubblicherà nelle forme previste dall'ordinanza di delega e si notificherà ai sensi di legge. Maggiori informazioni:

- in merito alla presentazione delle offerte cartacee, presso il notaio delegato Dott. Cesare Bortoluzzi, con Studio in Gallarate, Via Manzoni n. 17, 2° Piano, Scala A, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00;


- in merito alla presentazione delle offerte con modalità telematiche, al gestore della vendita telematica Astalegale.net spa tel. 0362/90761- assistenza vendita telematica Tel: 848.780.013; garaimmobiliare@astalegale.net;

- in merito allo stato di fatto e di occupazione dell'immobile, alla visita del medesimo presso Istituto vendite giudiziarie srl, sede di Varese.

Gallarate, il 22 febbraio 2024

Il professionista delega

Notaio Cesare Bortoluzzi



MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno 28 MAGGIO 2024.

Ciascun partecipante per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. **Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedure, più oltre indicato.**

- L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

- L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA.

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro la predetta tempistica**, presso lo studio del professionista delegato in **GALLARATE (VA) Via Manzoni n. 17**.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, dell'offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c.**), il quale potrà **presentarsi all'udienza fissata per la vendita in proprio o a mezzo di procuratore legale** (i.e. iscritto all'Ordine degli avvocati) **abilitato in base a procura speciale autenticata da notaio**, qui precisato che:

* qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

* se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

* se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdett-

to, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);**
- **il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);**
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Varese. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

Come in appresso meglio indicato, all'offerta dovranno essere allegati l'altro, una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. 16/11", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

=====

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e

dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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 D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c.), il quale potrà partecipare all'udienza fissata per la vendita esclusivamente in modalità telematica, qui precisato che:

* qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

* se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

* se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

* se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta

deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "Proc. Esec. 16/11" al seguente iban: IT 79 J 05034 50240 000000008675, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. 16/11, lotto n. 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

====

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- per l'offerta presentata con modalità cartacea: assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. 16/11" , per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- per l'offerta presentata con modalità telematica: la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in

corso di validità;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni,

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà

del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia

del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché

copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di so-

stegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente

e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del

sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;

- se l'offerta è formulata da più persone e la stessa non può materialmente esse-

re sottoscritta congiuntamente, copia della procura per atto pubblico o scrittura privata

autenticata eventualmente rilasciata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che

ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di

mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

=====

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione

dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indi-

cato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovràn-

no partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà parimenti dichiarato aggiudicatario, salvo sia stata presentata, ai sensi dell'art. 588 cpc., istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorso **un minuto** dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente, con le precisazioni di cui appresso:

- qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo sia stata presentata, ai sensi dell'art. 588 cpc., istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà parimenti aggiudicato a detto miglior offerente, salvo sia stata presentata, ai sensi dell'art. 588 cpc., istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Fermo e impregiudicato quanto sopra stabilito, nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito **www.spazioaste.it** e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito **www.spazioaste.it**

ste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione), l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge; tali importi verranno comunicati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione; il termine per il versamento del saldo prezzo e delle altre spese sopra precisate è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Ogni onere fiscale relativo alla vendita (Iva, imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, imposta di bollo, etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondia-

rio, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** **

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it).

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adegua-

mento di 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, GIVG SRL, con studio in Varese, Via Valgella n. 11 (Email segreteria.va@givg.it Tel.:0332/335510-332099).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astalegale.net spa ai recapiti ut supra precisati.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

=====

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
2. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Gallarate, 22 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Notaio Cesare Bortoluzzi

