

TRIBUNALE DI VARESE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 118/2018 R.G.E.

Dott.ssa Flaminia D'Angelo

-§-

Professionista Delegato: Avv. Carlo Alberto Lozza (0332.1693834)

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. S.r.l. (0332.335510)

**Gestore della Vendita Telematica: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese -
G.I.V.G. S.r.l. (0332.335510)**

**

LOTTO 1

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

quinto esperimento di vendita

L'avv. Carlo Alberto Lozza, con studio in Varese, Via Francesco Del Cairo n. 4, iscritto all'albo degli avvocati istituito presso l'Ordine degli Avvocati di Varese, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione del 26.10.2022 e l'ordinanza di rinnovo della medesima del 7.12.2023, visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 GIUGNO 2024** alle **ORE 15:30** presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, avanti l'esponente Avv. Carlo Alberto Lozza, professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* e referente della procedura per il tramite del portale *givg.fallcoaste.it* del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la quinta vendita senza incanto, con eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica), al miglior offerente, dell'immobile costituente il **LOTTO 1** della su indicata procedura di seguito meglio descritto.

Il prezzo è stato determinato con riferimento alla valutazione contenuta nell'elaborato peritale redatto dall'esperto Geom. Luca Bini del 26.09.2022, depositato in data 27.09.2022 agli atti della procedura esecutiva, diminuito per i tentativi di vendita successivi al primo come da ordinanza di vendita delegata.

DESCRIZIONE DEL BENE

Nel Comune di Cazzago Brabbia (VA), in Via Silvio Pellico n. 20, piena ed esclusiva proprietà di abitazione posta al piano terreno di fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con area esterna a giardino di proprietà esclusiva composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, centrale termica e locali accessori, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cazzago Brabbia al **foglio 4, mappale 1736, subalterno 501, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 148 m², totale escluse aree scoperte 148 m², rendita € 258,23, Via Silvio Pellico n. 20, piano T.**

Coerenze dell'abitazione: altre proprietà (mappali 2145-1345), altra proprietà (mappale 2847), via privata, altra proprietà (mappale 182).

Si precisa che il pignoramento trascritto con nota (RG 7220, RP 5174) del 13.03.2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese sul sopra descritto immobile risulta altresì trascritto sull'area di sedime che compendia il fabbricato del quale il medesimo fa parte, attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Cazzago Brabbia (VA) al foglio 9, mappale 1736, ente urbano di are 6, centiare 80, senza reddito.

Certificazioni degli impianti e attestazione di prestazione energetica

L'attestazione di prestazione energetica non è presente. Quanto agli impianti, l'immobile dispone di impianto elettrico, idrico con acqua calda sanitaria, termico, televisivo e citofonico le cui certificazioni non sono state rinvenute.

ENTI E SPESE COMUNI

L'immobile non è costituito in condominio; al medesimo segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dello stabile di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'ultima relazione della custodia agli atti della procedura attesta che alla data dell'ultimo accesso, effettuato in data 16.1.2024, l'immobile oggetto di vendita risultava occupato dal soggetto esecutato, e che all'interno del cespite è presente l'intero arredo di proprietà del medesimo.

Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Con nota (RG 17651, RP 12253) del 26.10.2012 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sull'immobile oggetto di vendita, il verbale di separazione consensuale dei coniugi contenente il provvedimento di assegnazione della casa coniugale in conseguenza del quale è stato riconosciuto in favore dell'ex coniuge del soggetto esecutato il relativo diritto di abitazione esclusivo. L'indicata trascrizione - che non potrà essere annotata di cancellazione in sede di decreto di trasferimento - è successiva all'iscrizione ipotecaria (RG 31197, RP 7311) del 21.12.2007 che garantisce il credito azionato dal creditore procedente nella presente procedura esecutiva.

Si fa espresso avvertimento del fatto che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'elaborato peritale attesta che il fabbricato del quale l'immobile oggetto di vendita fa parte è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che il medesimo risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie: - Concessione edilizia n. 6/1965 rilasciata in data 12.12.1965 per "costruzione casa di abitazione";

- Permesso di abitabilità rilasciato in data 10.04.1967; - Concessione Edilizia n. 25/97 richiesta in data 25.07.1997 per “ristrutturazione”, pratica archiviata con comunicazione del 19.19.1997; - Denuncia inizio attività n. 28/1997 presentata in data 10.09.1997 per “opere interne”.

Inquadramento Urbanistico

L’elaborato peritale attesta che l’immobile risulta azzonato, secondo il vigente PGT del Comune di Cazzago Brabbia, in zona “IR2.1: Ambiti residenziali misti”, ovvero sia le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato con edificazione residenziale mista. Tale tessuto, edificato principalmente a partire dall’anno 1950 fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano; il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il contenimento insediativo e volumetrico ed ammette il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Conformità urbanistico edilizia e catastale ed eventuali costi in sanatoria

L’elaborato peritale attesta, quanto alla regolarità urbanistico edilizia, che alla data del sopralluogo l’immobile in oggetto è risultato non totalmente corrispondente ai grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra ed all’ultima scheda catastale presente agli atti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano per la mancata rappresentazione grafica nella scheda della porta in prossimità della centrale termica e della doppia porta di ingresso, e, quanto alla regolarità catastale, che alla data del sopralluogo l’immobile in oggetto è risultato corrispondente all’ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13.06.2007 presentata per frazionamento e fusione, fatta eccezione per la mancata rappresentazione grafica nella scheda della porta in prossimità della centrale termica.

Lo stesso elaborato attesta che le irregolarità riscontrate sono sanabili con

aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA e preventiva pratica edilizia in sanatoria, per un costo indicativo di € 2.000,00.

I predetti costi sono già stati decurtati in occasione della determinazione del valore di stima degli immobili oggetto di vendita.

**

Si avverte che gli offerenti dovranno, in ogni caso, effettuare ogni opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale a propria cura e spese e potranno, al fine di sanare eventuali abusi non rilevati in perizia, ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 381/2001 e di cui agli artt. 17 quinto comma e 40 sesto comma della L. 47/1985 e successive modificazioni od integrazioni.

**

Il bene immobile di cui sopra è comunque meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il giorno **26 GIUGNO 2024** alle ore **15:30** in Varese, presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – G.I.V.G. s.r.l., davanti all'Avv. Carlo Alberto Lozza, professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* e referente della procedura per il tramite del portale *givg.fallcoaste.it* del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la **quinta vendita senza incanto con eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica)**, dell'immobile sopra descritto costituente il **LOTTO UNICO** della presente procedura.

L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base d'asta di € **65.536,00**; saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra

determinato, e quindi pari ad € **49.152,00** (o superiori).

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, tramite collegamento al portale del gestore della vendita telematica con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dallo scrivente professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al professionista delegato presso la sala aste sopra indicata.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del gestore della vendita telematica *givg.fallcoaste.it* accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del gestore.

La vendita dell'immobile pignorato è disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI

A) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Luca Bini del 26.09.2022, depositata agli atti della procedura esecutiva, pubblicata sui siti *https://pvp.giustizia.it/pvp/*, *www.astalegale.net*, *www.astegiudiziarie.it* e *www.asteannunci.it* e disponibile per la consultazione unitamente ai relativi allegati presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese e presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e che deve essere consultata dall'offerente per una più completa descrizione, per ogni informazione riguardante l'accertamento della regolarità urbanistica e catastale nonché per ogni altra ulteriore informazione, compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di

vendita, ed alla quale si fa espresso rinvio, riportandosi integralmente al suo contenuto ad ogni conseguente effetto di legge.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni; si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D. Legge 23.4.1985 n. 146, convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

B) il prezzo base per le offerte relative al LOTTO 1 posto in vendita è fissato in quello sopra indicato di € 65.536,00; saranno altresì considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (pari a € 49.152,00), ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul

trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento degli immobili e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E) entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche e telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente. **Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 118.2018 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT62E 06230 108200 000479 55629 e acceso presso Crédit Agricole Italia s.p.a.**

F) ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

In caso di offerta con modalità analogica cartacea dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato per le operazioni di vendita Avv. Carlo Alberto Lozza sito in Varese, Via Francesco Del Cairo n. 4 (dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:30, previo contatto telefonico al numero fisso 0332.1693834 ovvero al numero mobile 348.1073826) una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e,

comunque, per almeno 120 giorni, in bollo da € 16,00; sulla busta verranno indicati, al momento del deposito ed a cura del professionista delegato, solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato 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 - verrà apposta sulla busta. Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 118.2018 R.G.E.”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente (nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare) con indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e pertanto:

a) se l'offerente è persona fisica:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (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), il domicilio e la residenza (allegando copie fotostatiche di valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale), il permesso o la carta di soggiorno se trattasi di soggetto straniero, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della L. 76/2016 oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere specificato il regime patrimoniale della famiglia (che

deve essere documentato rispettivamente con l'estratto dell'atto di matrimonio o con l'attestazione di avvenuta costituzione dell'unione civile oppure con il certificato di convivenza di fatto); nel caso di comunione dei beni con il coniuge/partner, devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo e vanno allegati le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale anche del coniuge/partner (si fa espresso avvertimento del fatto che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/partner non aggiudicatario partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso non si vertesse in alcuna delle sopra ricordate situazioni (matrimonio, unione civile, contratto di convivenza), deve essere allegato il certificato di stato civile libero;

b) in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, l'offerta dovrà indicarne i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o il codice fiscale nonché il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita del legale rappresentante; alla stessa andrà allegata sia il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione e la vigenza della società e i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente in udienza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente; il certificato della C.C.I.A.A. dovrà essere anche prodotto all'udienza di vendita;

c) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre a copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

• **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) del bene che ne costituisce oggetto e di conoscere lo stato dell'immobile;**

- l'indicazione, qualora i soggetti offerenti siano più di uno e sia stata predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti, di quello tra i predetti soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;
- la dichiarazione di residenza dell'offerente e l'elezione di domicilio da parte

dello stesso nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al medesimo (nel rispetto dell'offerta minima, a pena di esclusione);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile);

OFFERTA TELEMATICA

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, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta.*

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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 di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;

- 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 a 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;

- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 118.2018 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT62E 06230 108200 000479 55629 e acceso presso Crédit Agricole s.p.a. per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

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 D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di

cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

- 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 D.M. n. 32 del 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 dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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 copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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;
- 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente

pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000) con modalità telematica (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, D.M. 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, D.M. 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, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

**

G) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. **In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.**

H) all'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, 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.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 od 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.

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente (anche se non presente);
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, siano esse analogiche e/o telematiche:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica (cartacea) comparando personalmente in Varese, Via Ghiberti n. 1, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. S.r.l.,

all'udienza di vendita davanti al professionista delegato nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

a) 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;

b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 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.

Il referente della procedura 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 istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino ad € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a €

52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per gli immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda a ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

D) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato da professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 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 trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

J) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita e preventiva comunicazione al professionista delegato.

K) tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che

debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

L) 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).

M) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia 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.

N) 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.

**

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

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo contenente la perizia e i relativi allegati depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese ovvero rivolgersi al professionista delegato.

L'immobile posto in vendita potrà essere visionato dagli interessati (previa

richiesta sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>) con l'assistenza gratuita del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. S.r.l. con sede in Varese, Via Ghiberti n. 1 (tel. 0332.335510 - fax 0332.335425 - e-mail: segreteria.va@givg.it - sito internet: www.givg.it) il quale agisce in qualità di ausiliario del Giudice ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge e dall'ordinanza di vendita delegata, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- tramite pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- tramite inserzione sul sito internet <http://www.astalegale.net>;
- tramite inserzione sul sito internet <http://www.astegiudiziarie.it>;
- tramite inserzione sul sito internet <http://www.asteannunci.it>;
- mediante distribuzione della free press come da convenzione in vigore presso il Tribunale di Varese.

Varese, lì 30 marzo 2024.

Il delegato
Avv. Carlo Alberto Lozza