

**TRIBUNALE CIVILE DI VARESE**

**Seconda sezione civile**

**Esecuzioni immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott. Giacomo Puricelli**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 84/2020**

**Referente della procedura e Delegata per le operazioni di vendita:** avv. Elena Ferrazzi

**Custode giudiziario:** G.I.V.G. S.R.L. – GESTIONE ISTITUTI VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE

**Gestore della vendita telematica:** ASTALEGALE.NET SPA

**Perito stimatore:** geom. Tullio Ierardi

Contro

*OMISSIS*

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON EVENTUALE GARA  
IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

**(offerte in busta chiusa – art. 570 e ss. c.p.c.  
e con modalità telematiche – art. 161 ter disp. att. c.p.c.)**

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Giacomo Puricelli del 12.10.2022;
- vista l'ordinanza del Tribunale di Varese sezione esecuzioni immobiliari del 04.07.2023;
- visto il provvedimento del G.E. del 01.03.2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto con eventuale gara sincrona mista**, attraverso la presentazione di offerte sia con modalità analogica (offerta scritta in busta chiusa), sia con modalità telematica, **in due distinti lotti**, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti:

**1) in Comune di Gavirate (VA), via Nino Bixio n. 2:**

- **LOTTO 1**
- **Prezzo base d'asta: € 38.400,00**
- **Offerta minima: € 28.800,00**
- **Vendita: 25.10.2024 ore 15:15**
- **Rialzo minimo di € 1.000,00**



**2) in Comune di Gavirate (VA), via Domenico Bernacchi/Nino Bixio:**

- **LOTTO 2**
- **Prezzo base d'asta: € 25.600,00**
- **Offerta minima: € 19.200,00**
- **Vendita: 25.10.2024 ore 16:00**
- **Rialzo minimo di € 500,00**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**In Comune di Gavirate (VA), via Nino Bixio n. 2,** immobile su due livelli costituito da due unità immobiliari comunicanti, la prima composta da un locale posto al piano terra censito come sgombero, la seconda composta da un locale al piano terra censito come cantina e da un locale al piano primo censito come cascina, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **11**, particella **6805**, via Nino Bixio, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 25, superficie catastale totale mq. 30, rendita Euro 32,28 – il locale sgombero;

- foglio **11**, particella **1310**, subalterno **502**, via Nino Bixio, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 46, rendita Euro 24,79 – i locali cantina e cascina.

Coerenze del locale sgombero da nord in senso orario secondo la mappa catastale: porzione del mappale 1310, via Nino Bixio e mappale 3796, mappale 3796 e 6805, mappale 3380 e 6062.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del locale cantina e del locale cascina da nord in senso orario secondo la mappa catastale: mappale 1310, mappale 1311, mappale 6085, mappale 1310.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**LOTTO 2**

**In Comune di Gavirate (VA), via Domenico Bernacchi/Nino Bixio,** immobile posto al piano secondo di due locali oltre servizio, formato da due unità immobiliari comunicanti, censite la prima ad abitazione e la seconda a ripostiglio, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **11**, particella **1308**, subalterno **3**, via Domenico Bernacchi n. 2, piano 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 48, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 48, rendita Euro 111,04 – l'appartamento.



- foglio **11**, particella **1312**, subalterno **4**, via Domenico Bernacchi n. 2, piano 2, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 28, rendita Euro 29,44 – il ripostiglio. Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario secondo la mappa catastale: via Bernacchi, mappale 3048, mappale 2739, mappale 1312 subalterno 4.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del locale ripostiglio da nord in senso orario come da scheda: via Bernacchi, mappale 1308 subalterno 3, mappale cortile comune mappale 1312 subalterno 1, a ovest mappale 1309.

Salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 (*"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*).

\*\*\*

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dal geom. Tullio Ierardi e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

\*\*\*

A tal fine stabilisce le seguenti

## **MODALITÀ E CONDIZIONI**

### **LOTTO 1**

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 38.400,00** (trentottomilaquattrocento/00) avrà luogo in data **25 ottobre 2024 ore 15:15 presso la sala aste del Tribunale di Varese Aula G piano terra (piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 - Varese)** avanti alla scrivente Professionista delegato e referente della procedura e per il tramite del portale internet "spazioaste.it" del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET SPA e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 1.000,00.

**Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 28.800,00** (ventottomilaottocento/00).

**L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta.**



## LOTTO 2

2) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 25.600,00** (venticinquemilaseicento/00) avrà luogo in data **25 ottobre 2024 ore 16:00 presso la sala aste del Tribunale di Varese Aula G piano terra (piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 - Varese)** avanti alla scrivente Professionista delegato e referente della procedura e per il tramite del portale internet "spazioaste.it" del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET SPA e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 500,00.

**Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base.** Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 19.200,00** (diciannovemiladuecento/00).

**L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.**

3) **Presentazione delle offerte analogiche:**

**Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate in busta chiusa ed anonima** (sulla busta bianca non va scritto nulla) nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c. **presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano Via Ippodromo n. 7** con le seguenti modalità: solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 tutti i giorni esclusi i sabato ed i festivi e, anche senza previo appuntamento telefonico, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita esclusivamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00. Sarà consentito l'accesso ad una sola persona alla volta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

La **dichiarazione di offerta**, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo dell'importo vigente (alla data del presente atto € 16,00) e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- l'indicazione della procedura in oggetto;



- i dati identificativi del bene che si intende acquistare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

Gli offerenti dovranno **contestualmente** prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto,** mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a " TRIBUNALE DI VARESE PROC. ES. IMM. RGE 84/2020"**.

**Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.** L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Alla dichiarazione d'offerta **va altresì allegato, oltre alla cauzione di cui sopra (assegno circolare) da inserire nella busta chiusa,** quanto segue:

- anche una fotocopia leggibile fronte/retro dell'assegno circolare costituente la cauzione;
- se l'offerente è persona fisica: fotocopia leggibile fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità, del codice fiscale, originale di certificato contestuale di residenza e stato famiglia ed originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) o relativa autocertificazione con indicazione, se trattasi di persona coniugata, del regime patrimoniale della famiglia (l'aggiudicatario dovrà poi produrre necessariamente l'originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero);



- se l'offerente è persona giuridica: fotocopia fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità e codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i ed originale di certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità /visura camerale aggiornata, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'originale dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale e permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato.

Le offerte per persona da nominare possono essere fatte solo da un avvocato e l'avvocato dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato il mandato nel termine di legge ex art. 583 c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Ogni creditore può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita.

#### 4) **Presentazione delle offerte telematiche:**

**Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara**. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

**L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

Gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta irrevocabile di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito.

Le offerte andranno formulate **con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti.



**A pena di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**- Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti. Pertanto **l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente**, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione.

**- L'offerta dovrà indicare**, anche ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti)**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
  - se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che è di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 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 [nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare)]



al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN];

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

- 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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI VARESE PROC. ES. IMM. RGE 84/2020" - IBAN: IT64W0623001657000044136466 – causale: "cauzione asta RGE 84/2020 lotto 1 oppure lotto 2", per un importo pari al 10% del prezzo offerto; **il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale che la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**





Qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

- **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- **In caso di offerta telematica, l'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile** qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.
- **All'offerta dovranno essere allegati:**
  - a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
  - b) **copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

**Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;**
  - c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;
  - d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;
  - e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;



f) se l'offerta è formulata da più persone, **copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei loro documenti d'identità;**

g) se l'offerta è presentata da avvocato, **copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.**

- **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 con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, 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.

- **L'offerta è irrevocabile per 120 giorni**, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche a favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

5) **All'udienza di vendita senza incanto con modalità sincrona mista** possono prendere parte le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esegutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015) e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. - 161 ter disp. att. c.p.c. ed indicate nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

All'udienza sopra fissata, **in presenza di offerte depositate con modalità analogica** saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.



In presenza di **offerte telematiche**, l'esame delle offerte verrà svolto tramite il portale del gestore della vendita telematica ("spazioaste.it"), ove saranno inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

**Gli offerenti che avranno depositato le offerte con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Professionista delegato e referente della procedura presso la sala aste del Tribunale di Varese Aula G piano terra (piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 - Varese)**

**Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra;
- le offerte telematiche per le quali nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

**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 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.

**Gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica** tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

**Gli offerenti per via cartacea comparando personalmente** all'udienza di vendita avanti al professionista delegato alla vendita **presso la sala aste del Tribunale di Varese Aula G piano terra (piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 - Varese)**.

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

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, di eventuali istanze di assegnazione.

Si procederà come segue:

I. **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;
- 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.;

II. **in caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide:**

- 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.

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 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.

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

- 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).
- nell'ipotesi in cui l'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 rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
- nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale



deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti con modalità telematica non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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).

- 6) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi il residuo prezzo nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre alle relative spese generali ed oneri di legge - a suo carico, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "TRIBUNALE DI VARESE PROC. ES. IMM. RGE 84/2020" - IBAN: IT64W0623001657000044136466).

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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

**Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non soggetto a sospensione feriale dei termini e che non potrà essere prorogato.**

## 7) **Notizie sui beni immobili:**

### **LOTTO 1**

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dal geom. Tullio Ierardi.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:



PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

**"PRATICHE EDILIZIE:**

*Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Gavirate in data 23 aprile 2022 ...per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.*

*Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:*

*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, in data anteriore all'1 settembre 1967.*

*Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale pratiche edilizie originarie del fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione.*

*Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative in merito alla porzione de quo sono state riscontrate e messe a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gavirate le seguenti pratiche edilizie:*

- *Pratica di Condono Edilizio n. 87/2004 presentata dalla signora ..... per formazione di locale rustico parzialmente aperto.*

*Il provvedimento abilitativo in sanatoria è stato rilasciato il 09/12/2005 prot. n. 23050.*

- *Pratica edilizia n. 184/2008 del 20/09/2004 presentata dalla signora ..... inerente a D.I.A. per "Spostamento e arretramento cancello carraio esistente per conformità al confine catastale, nonché apposizione sul lato corto di un ulteriore cancello pedonale".*

*Si fa presente che il cancello pedonale non è stato completato.*

- *Pratica edilizia n. 45/2004 del 19/11/2008 presentata dalla signora ..... inerente a richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per intervento di "Completamento locale ad uso residenziale" in via Nino Bixio n. 2 mappale 6805.*

*Il Permesso di Costruire in sanatoria è stato rilasciato in data 11/02/2010.*

- *Comunicazione n. 08/2009 prot. n. 3161 del 23/03/2009 presentata dalla signora ..... inerente a "Opere di manutenzione ordinaria" riguardanti gli impianti, pavimenti e rivestimenti del locale in via Nino Bixio n. 2, identificato dal mappale 6805.*

*Pratica edilizia n. 09/2010 del 03/03/2010 presentata dalla signora ..... inerente a realizzazione di opere interne ed esterne e completamento porzione di edificio esistente;*

*l'istanza non ha avuto seguito ed è stata archiviata in quanto la richiesta di documentazione integrativa da parte dell'Ufficio Tecnico non ha mai avuto riscontro.*

- *Pratica edilizia n. 33/2016 del 03/08/2016 presentata dalla signora ..... inerente a richiesta di Permesso di Costruire per lavori di "Posizionamento serramento e modifiche interne in sanatoria" in via Nino Bixio n. e riguardante il mappale 6805 del foglio 11 ...*



• Pratica edilizia n. 32/2019 protocollo n. 10119 del 04/06/2019 presentata dalla signora ..... inerente a C.I.L.A. per "Posa cappotto isolante esterno sui fronti sud ed est"...

Si fa presente che il cappotto non risulta essere completato sul lato ovest.

### **Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

#### **Identificativo immobile A (locale sgombero)- B (locale cantina e locale cascina):**

Alla data del sopralluogo l'immobile identificato dal mappale 6805 e l'immobile identificato dal mappale 1310 sub. 502 non sono risultati corrispondenti all'ultima scheda (in atti dal 29/10/2005 il mappale 6805 e in atti dal 13/07/1996 il mappale 1310 sub. 502) in quanto successivamente sono stati eseguiti lavori di sistemazione con fusione delle dette unità immobiliari e le schede non sono state aggiornate.

Alla data del sopralluogo inoltre, gli immobili non sono risultati corrispondenti ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra in quanto:

- immobile A

al piano terra è presente un piccolo w.c. ricavato in una nicchia non rispettoso del Regolamento Locale di Igiene (date le caratteristiche dimensionali e l'altezza);

al piano primo sul terrazzo (soprastante il piano terra) è stata realizzata nicchia per ricovero caldaia murale (con cavi elettrici volanti e non regolarmente collegati) e comignolo (collegato a stufa presente al piano terra) che fuoriesce sul detto terrazzo anziché sulla copertura, senza titolo abilitativo;

- immobile B

al piano terra l'altezza del locale cucina non è conforme agli elaborati grafici autorizzati in quanto risulta di m. 2,60 anziché m. 2,70 come da titolo abilitativo di cui alle Pratiche edilizie n. 45/2008 e n. 33/2016 e pertanto non possiede i requisiti igienico sanitari per essere considerato un locale abitativo ma un locale accessorio;

al piano primo non è stato eseguito l'antibagno come da titolo abilitativo di cui alle Pratiche edilizie n. 45/2008 e n. 33/2016.

Le difformità riscontrate determinano un aggiornamento tecnico-amministrativo e un aggiornamento della mappa e della scheda catastale delle u.i. oggetto di procedura.

A seguito di quanto sopra, come riferito dal tecnico comunale, occorrerà in primo luogo eseguire un intervento di rimozione della nicchia w.c., demolitorio della nicchia della caldaia spostamento del comignolo sul tetto, eseguiti in assenza di titolo abilitativo e, in secondo luogo, procedere alla sanatoria delle opere interne difformi dai titoli depositati (creazione di antibagno).

Nel dettaglio il suddetto intervento demolitorio dovrà essere necessariamente preceduto dalla presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività.



Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- *Spese tecniche professionali per pratica edilizia S.C.I.A. per opere di rimozione e demolizione e ripristino della nicchia a piano terra, correlata di richiesta e grafici con l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi: € 1.200,00*
- *Diritti vari e spese amministrative presunte: € 400,00*

*Totale € 1.600,00 (salvo altra determinazione da parte dei professionisti al momento della presentazione della pratica edilizia).*

Costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi come da titoli abilitativi:

*Per l'intervento di messa in pristino dello stato dei luoghi, (rimozione del w.c. al piano terra e chiusura esterna della nicchia, demolizione di nicchia caldaia e tettoia al piano primo e messa in pristino della stessa, rimozione del comignolo esistente sul terrazzo e spostamento sulla copertura di proprietà), smaltimento di tutti i materiali, trasporti e oneri di discarica, si stima un costo presunto di € 4.000,00*

*Successivamente, dopo il ripristino dello stato quo ante dei luoghi, sarà necessario, per le opere in difformità prevalentemente interne non ricomprese nell'intervento demolitorio, presentare S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che comporterà i seguenti presunti costi:*

- *Spese tecniche professionali: € 1.000,00*
- *Sanzione amministrativa da minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.000,00 determinata dal Responsabile del procedimento, stimata di un importo pari a : € 1.000,00*

*Totale € 2.000,00 (salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).*

Regolarizzazione catastale

- *Tipo Mappale di aggiornamento della mappa attuale con procedimento di modesta entità in quanto riporta rappresentazione di porzione di fabbricato anziché area libera di pertinenza costo indicativo compreso diritti catastali) € 409,00*
- *Variatione catastale mediante procedura Doc-fa per fusione u.i.:*

*costo indicativo compreso diritti catastali € 500,00*

*Totale costi messa in pristino dei luoghi, regolarizzazione tecnica – amministrativa e catastale*  
**€ 8.509,00**

*Dato che non risulta essere stata rilasciata l'Agibilità, occorrerà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità, con le dichiarazioni di rito e dichiarazioni, verifiche rispondenza e collaudi degli impianti.*





Relativamente agli immobili oggetto di procedura, il costo (presunto) complessivo della pratica di Agibilità elaborati, verifiche e controlli, dichiarazioni varie impianti (escluso variazione catastale in quanto già valutata sopra), viene come di seguito stimato:

- Spese tecniche € 3.000,00
- Sanzione amministrativa pecuniaria per agibilità tardiva stimata nella misura di € 77,00
- Diritti di segreteria € 30,00 (salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica).

**Informazioni in merito alla conformità catastale immobile A:**

• Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/10/2005 in quanto a seguito di presentazione di pratiche edilizie sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e la predetta unità da sgombero è stata trasformata in locale abitativo ed accorpata all'unità immobiliare identificata dal mappale 1310 sub. 502.

Nota: Si fa presente che l'attuale rappresentazione in mappa della porzione di fabbricato identificata dal mappale 6805 non è corretta in quanto non riporta l'area di pertinenza essendo rappresentato anche sulla stessa simbologia grafica del fabbricato.

**Informazioni in merito alla conformità catastale immobile B:**

• Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/07/1996 in quanto a seguito di presentazione di pratiche edilizie sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e la predetta unità da cantina (al piano terra) e cascina (al piano primo) è stata trasformata in locali abitativi ed accorpata all'unità immobiliare identificata dal mappale 6805".

-PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita del 30/07/1996 autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Renato Giacosa di Milano rep. n. 19.812, raccolta n. 3.135, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - in data 07/08/1996 ai n. R.G. 10874 R.P. 7390.

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è libera da persone. E' stato emesso dal G.E. ordine di liberazione.

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta altresì:

-"**Nota:** Si osserva e precisa che **l'unità immobiliare identificata dal mappale 6805 (ex 1303) da cui si accede anche all'u.i. 1310 sub. 502, ha accesso da piccola area esterna di proprietà esclusiva e, dopo aver percorso questa, da area esterna identificata dal mappale 3796 di terzi.**

**Nulla è emerso dai titoli di provenienza in merito all'accesso dal mappale 3796.**



**Si fa presente inoltre che le acque piovane provenienti dalla soprastante copertura a terrazzo del detto mappale 6805 scaricano, mediante tubazioni pluviali aeree, sul mappale 3380 di terzi.. Tali scarichi, fatto salvo pattuizioni con i terzi (che non risultano dai titoli di provenienza), dovranno essere pertanto rimossi."**

-Dalla perizia di stima risulta inoltre:

"Trattasi di porzione di fabbricato indipendente non soggetta ad amministrazione condominiale."

**-"Descrizione: Immobile A**

La porzione di fabbricato in oggetto si compone da un piano fuori terra (piano terra con soprastante copertura a terrazzo) collegato all'u.i. ...sub. 502.

L'unità in oggetto è raggiungibile da piccola area esterna di proprietà esclusiva e, dopo aver percorso questa, da area identificata dal mappale 3796 di proprietà di terzi.

Nel dettaglio è composta, da unico locale censito a locale di sgombero che, a seguito di lavori di sistemazione è stato trasformato in locale abitativo.

Nello stesso locale è presente una porta che dà accesso a piccolo w.c. ricavato in una nicchia che, come già riferito..., non è rispettoso, date le caratteristiche dimensionali e l'altezza, del Regolamento Locale di Igiene.

Il detto locale oggetto di procedura, a seguito dei lavori di sistemazione è stato collegato con l'u.i. identificata dal mappale 1310 sub. 502.

**-Descrizione: Immobile B**

L'unità in oggetto, si compone da due piani fuori terra (piano terra e primo e al piano terra è collegata all'u.i. identificata dal mappale 6805 da cui ha accesso.

Nel dettaglio è composta, da un locale al piano terra censito a cantina e un locale al piano primo censito a cascina che, a seguito di lavori di sistemazione sono stati trasformati in locali abitativi e utilizzati a cucina al piano terra (detto locale avendo un'altezza di m. 2,59/2,60 non ha i requisiti igienico sanitari per essere considerato un locale abitativo e pertanto verrà considerato come locale accessorio) e camera con bagno al piano primo.

Al locale al piano primo è collegato un terrazzo soprastante l'u.i. identificata dal mappale 6805, avente anche funzione di copertura del detto mappale."

\*\*\*

**LOTTO 2**

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dal geom. Tullio Ierardi.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:



## **"PRATICHE EDILIZIE:**

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Gavirate in data 23 aprile 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, in data anteriore all'1 settembre 1967.

Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale pratiche edilizie originarie del fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione.

Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative in merito alla porzione de quo sono state riscontrate e messe a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gavirate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 99/2010 prot. n. 3345 del 22/02/1999 presentata dalla signora ....., ..... e ..... , inerente a D.I.A. (Denuncia di inizio attività) per "Rifacimento del tetto esistente in stato di grave degrado con nuovo tetto in legno e copertura in tegole di tipo portoghesi e lattoneria in rame".
- Pratica edilizia n. 49/2014 del 12/12/2014 presentata dalla signora ....., ..... e ....., inerente a D.I.A. (Denuncia di inizio attività) per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO TETTO" fabbricato in via Bernacchi n. 3 distinto al foglio 11 mappale 1308 sub. 3 – 501 – 502.

### **Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

#### **Identificativo immobile A (abitazione)- B (locale ripostiglio):**

Alla data del sopralluogo gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/01/1995, in quanto l'unità identificata dal mappale 1312 sub. 4 censita ripostiglio è stato accorpata tramite apertura all'unità immobiliare abitativa identificata dal mappale 1308 sub. 3.

La difformità determina un aggiornamento tecnico-amministrativo e un aggiornamento della scheda catastale dell'u.i. oggetto di procedura.

#### Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

A seguito di quanto sopra, come riferito dal tecnico comunale, occorrerà presentare S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che comporterà i seguenti presunti costi:

- Spese tecniche professionali: € 1.200,00
- Sanzione amministrativa da minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.000,00 determinata dal Responsabile del procedimento, stimata di un importo pari a: € 1.000,00



Totale € 2.200,00 (salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

Regolarizzazione catastale mediante procedura Doc-fa (compreso diritti catastali):

costo indicativo € 500,00

Totale costi per la regolarizzazione tecnica – amministrativa e catastale € 2.700,00

### **Dati strumento urbanistico esistente**

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Gavirate, risulta compreso in "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE".

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Gavirate, il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto della presente non è sottoposta a vincolo D. Lgs. n. 42/2004.

### **Informazioni in merito alla conformità catastale**

#### **immobile A:**

• Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/03/1987 in quanto la predetta unità è stata accorpata tramite la creazione di apertura all'unità immobiliare identificata dal mappale 1312 sub. 4.

#### **immobile B:**

• Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/03/187 in quanto la predetta unità è stata trasformata in locale abitativo ed accorpata tramite apertura all'unità immobiliare identificata dal mappale 1308 sub. 3."

-PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita del 22/02/1989 autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Franco Zito di Milano rep. n. 23094, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - in data 15/03/1989 ai n. R.G. 3545 R.P. 2852.

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è giuridicamente libera (occupata senza titolo opponibile alla procedura). E' stato emesso dal G.E. ordine di liberazione.

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta altresì:

-"Trattasi di porzione di fabbricato non soggetto ad amministrazione condominiale."

**-"Descrizione: Immobile A : Mappale 1308 sub. 3**



*Il fabbricato che compendia le u.i. in oggetto si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).*

*L'unità in oggetto, ubicata al piano secondo ed è raggiungibile da cortile comune al piano terra da cui si diparte scala comune fino al piano primo e, da qui mediante loggiato comune, si diparte fino al piano secondo scala di pertinenza dell'u.i. de quo.*

*Nel dettaglio è composta, da un piccolo ingresso, due camere e bagno.*

***-Descrizione: Immobile B : Mappale 1312 sub. 4***

*Il fabbricato che compendia le u.i. in oggetto si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).*

*L'unità in oggetto, ubicata al piano secondo ed è raggiungibile da cortile comune al piano terra da cui si diparte scala comune fino al piano primo e, da qui, mediante loggiato comune, si diparte fino al piano secondo scala di pertinenza dell'u.i. de quo.*

*Nel dettaglio è composta, da un unico ampio locale censito a ripostiglio."*

\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore geom. Tullio Ierardi; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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 del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

\* \* \*

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato G.I.V.G. S.R.L. – GESTIONE ISTITUTI VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE che provvederà, anche tramite propri incaricati, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

A tal fine gli interessati sono invitati a fare richiesta di visita al custode tramite il portale delle vendite pubbliche.

\* \* \*

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- pubblicazione sul giornale degli avvisi delle aste giudiziarie distribuito presso il Tribunale di Varese;
- mediante apposizione da parte del custode giudiziario di un cartello "VENDESI".

\* \* \*



Per informazioni telefoniche sulle aste: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano via Ippodromo n. 7  
tel. 02.26113336; e-mail: [avvocato.ferrazzie@libero.it](mailto:avvocato.ferrazzie@libero.it).

Per informazioni sulle visite all'immobile: G.I.V.G. S.R.L. – GESTIONE ISTITUTI VENDITE  
GIUDIZIARIE DI VARESE – via Ghiberti 1 Varese; tel. 0332.335510-332099; fax 0332.335425; e-  
mail: [segreteria.va@givg.it](mailto:segreteria.va@givg.it); sito internet: [www.givg.it](http://www.givg.it)

Milano, 20/05/2024

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

