

TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. n. 20/2020**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

Professionista delegato: **Avv. Giuseppe Armocida**

Gestore della vendita telematica: **G.I.V.G. S.R.L.**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'avv. Giuseppe Armocida, con Studio in Varese, Via dei Bersaglieri n. 23, tel./fax 0332.284386, indirizzo e-mail: studiolegalearmocida@libero.it e pec: giuseppe.armocida@varese.pecavvocati.it, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina Leggio, emessa nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe in data 19 gennaio 2022

AVVISA

che presso la sala d'aste del Gestore della vendita telematica **G.I.V.G. S.R.L. sita in Varese, via Ghiberti n. 1**, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet **www.givg.fallcoaste.it** per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul predetto sito - si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (art. 22 D.M. n. 32/2015), degli immobili di seguito descritti e meglio identificati nel

rapporto di valutazione redatto dal CTU Arch. Paolo Albrigo in data 7 ottobre 2021 e relativi allegati, per il giorno:

21 GENNAIO 2025 ALLE ORE 10.00

LOTTO UNICO – Appartamento sito in Castiglione Olona (VA), via Antonio Gramsci n. 18/A.

Prezzo base: € 57.600,00.

Offerta minima per la vendita: € 43.200,00 (pari al 75% del predetto prezzo base d'asta).

Rilancio minimo: € 1.300,00, in caso di gara.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento posto al primo piano di un complesso condominiale con annessa cantina al piano interrato e box al piano terreno.

Le predette unità immobiliari sono ubicate in zona semi-periferica del Comune di Castiglione Olona (VA), lungo una direttrice (via Gramsci) parallela alla Strada Provinciale 233 denominata "Varesina" che da Varese porta a Tradate.

L'appartamento di che trattasi è posto all'interno di un complesso edilizio costituito da 6 (sei) edifici a destinazione residenziale di 4 (quattro) piani fuori terra e 1 (un) piano interrato. In particolare, l'unità immobiliare si trova nella palazzina al n. 18 del complesso, l'accesso sia pedonale che carraio avviene da via Gramsci.

Identificazione catastale.

Abitazione di tipo economico: NCEU – sezione CS, foglio 3, particella 2631 subalterno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani,

superficie catastale totale mq. 62, totale escluse aree scoperte mq. 60, rendita € 144,09, Comune Censuario di Castiglione Olona, via Antonio Gramsci n. 18/A, piano 1-S1.

Box: NCEU – sezione CS, foglio 3, particella 2631 subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 22, rendita € 13,63, Comune Censuario di Castiglione Olona, via Antonio Gramsci n. 18/A, piano terreno.

Coerenze dell'abitazione da nord come da planimetria catastale: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala, prospetto su corte comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su corte comune.

Coerenze della cantina da nord come da planimetria catastale: altra unità immobiliare di proprietà di terzi (B4), corridoio comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (B2), corridoio comune, mutatura perimetrale.

Coerenze del box da nord come da planimetria catastale: autorimessa sub. 7, proprietà di terzi, autorimessa sub. 5, cortile comune.

Stato di possesso.

Alla data dell'ultimo sopralluogo (2 settembre 2024) l'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato in forza dell'atto di compravendita del 21 maggio 2002 autenticato nelle firme dal Dr. Fortunato Gerbino, Notaio in Varese, repertorio n. 108406/8901, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 24 maggio 2002 ai numeri 6806/10058.

Conformità catastale.

Alla data del sopralluogo (14 luglio 2021) l'appartamento non risultava conforme rispetto all'ultima scheda planimetrica depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Varese. All'epoca, erano state rilevate le seguenti difformità: era stata chiusa la porta che collegava direttamente il soggiorno con l'allora locale cucina, era stata aperta una porta verso il disimpegno per realizzare un nuovo locale multiuso e/o studio.

Per la conformità catastale occorreva predisporre una nuova scheda planimetrica. Le nuove schede catastali sono state redatte e depositate dall'Arch. Nicola Bregonzio presso i competenti Uffici Comunali oltre che versate in atti nel fascicolo della presente procedura.

Da ciò consegue che attualmente **sussiste piena conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e le schede catastali.**

Conformità urbanistica.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Olona non ha portato ad alcun riscontro relativo a pratiche edilizie depositate; né a nome dell'esecutato né a nome dei precedenti proprietari.

Non avendo potuto reperire alcuna pratica edilizia relativa ai beni eseguiti, considerando che la scheda catastale – riferita all'appartamento – è datata 1960 (quindi ante 1967), mentre la scheda catastale – riferita al box – è datata 1986, il CTU ritiene che la verifica della conformità urbanistico-edilizia possa essere effettuata confrontando lo stato dei luoghi con le schede catastali come previsto dall'art. 9 bis DPR 380/2005 e s.m.i.

Altre conformità.

Per quanto potuto verificare dal CTU, lo stato di conservazione di tutti i sistemi impiantistici (caldaia, impianti elettrici, impianto gas, impianto idrico ed impianto termico) è da considerarsi sufficiente e risponde ai requisiti minimi di legge (anche se non è stato possibile reperire le certificazioni di legge).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

L'aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire presso l'Amministratore di condominio le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per l'esatta quantificazione delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico dell'immobile oggetto di esecuzione per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Alla data del sopralluogo l'Amministratore è Bruno Zannini, con Studio in Castiglione Olona (VA), via Gramsci (email: bzbrunofranca@gmail.com).

Rinvio all'elaborato peritale.

I beni sono meglio descritti nel rapporto di valutazione a firma Arch. Paolo Albrigo, e relativi allegati, cui ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge. La perizia è presente in atti ed è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sul sito www.astalegale.net e

deve essere sempre consultata dall'offerente; alla stessa di fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali onere e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti avrà luogo il giorno **21 GENNAIO 2025** **ALLE ORE 10.00** presso la sala d'aste del Gestore della vendita telematica **G.I.V.G. S.R.L. sita in Varese, via Ghiberti n. 1**, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet **www.givg.fallcoaste.it** per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul predetto sito – 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 d'aste sopra indicata.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del DM 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 **www.givg.fallcoaste.it** - accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con

comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

La vendita del bene pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU e relativa documentazione (il tutto si intende qui per intero richiamato e trascritto) quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, cui ci si riporta integralmente per ogni conseguente effetto di legge (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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). 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 di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. – 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.

B) Per il lotto posto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

D) L'unità immobiliare viene venduta libera 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 il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.**

E) Entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o 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 entro il secondo giorno antecedente l'asta, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, che dovrà essere indicato**

nell'avviso di vendita. Qualora 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, l'offerta sarà considerata inammissibile.

F) Ogni offerente, esclusi i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

L'offerta con modalità cartacea dovrà essere depositata presso lo Studio del Professionista delegato, Avv. Giuseppe Armocida, in Varese, via dei Bersaglieri n. 23, tutti i giorni feriali, escluso il sabato (previo appuntamento telefonico al numero 0332.284386) dalle 9.30 alle 12.30 e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 – e, comunque, entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente a quello fissato per la gara (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).

In particolare dovrà essere depositata una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla **"PROC. ESECUTIVA N. 20/2020 R.G.E."** per un importo pari al 10% 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, con indicazione del codice fiscale o della partita iva (allegare fotocopia del documento di identità e della tessera sanitaria con codice fiscale di tutti i soggetti offerenti);
- nell'ipotesi di persona coniugata, o unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nell'ipotesi in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere precisato e documentato, rispettivamente, con estratto dell'atto di matrimonio, con attestazione di avvenuta costituzione di unione civile o con certificato di convivenza di fatto, il regime patrimoniale vigente con il coniuge/partner e devono essere anche indicati i dati anagrafici di quest'ultimo; in caso di comunione dei beni con il coniuge/partner devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo e vanno allegare le copie fotostatiche di valido documento di identità e del codice fiscale. 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 c.c.; per i cittadini stranieri è necessaria la traduzione asseverata del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che dovrà, comunque, essere allegato);
- se l'offerente è persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, e deve essere prodotto (all'udienza) un certificato della Camera di Commercio, o analoga certificazione per gli altri enti, in corso di validità, da cui risultino la costituzione e i poteri di rappresentanza validi per la

partecipazione all'udienza, nonché recapito telefonico e fotocopia del documento di identità del rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- in caso di offerta in nome e per conto di minorenni o interdetto o inabilitato, deve essere allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà indicare i dati identificativi della procedura e il prezzo offerto indicando le modalità di pagamento (tale termine comunque non può essere superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore). Inoltre l'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte e dei relativi allegati e documenti e di conoscere lo stato dell'immobile. 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 le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

L'offerta, ex art 571, ultimo comma, c.p.c., deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del Professionista delegato ricevente, o di suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona differente dall'offerente e identificato con fotocopia del

documento di identità), il nome del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di consegna della busta. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia della carta di identità dell'offerente. **Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.**

A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

In caso di **offerta con modalità telematica**:

l'offerta dovrà essere 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

- a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- 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 identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;

- f) l'indicazione del referente della procedura;
 - 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 del prezzo, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - 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;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo 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;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro 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 l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura intestato alla **“PROC. ESECUTIVA N.20/2020 R.G.E.”** per un importo pari al 10% del prezzo

offerto, a titolo di cauzione; si consiglia di effettuare il bonifico sul conto corrente della procedura in un tempo utile in modo tale da consentire l'accredito al momento dell'apertura delle buste per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta;

- per la sottoscrizione e la 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 co. 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle 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. 32/2015);

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire dalla casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione della quale si dirà in seguito al successivo punto 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 corrente della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto o inabilitato, occorre produrre copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere prodotta 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 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 co. 1 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 co. 1 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 la 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 cartacea, le buste saranno aperte 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 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 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 ritenute valide:

- 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 cartacea-analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti il professionista delegato alla vendita nel luogo sopra indicato.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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 da parte del 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 art. 15 co. 2 D.M. 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 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 dell'art. 588 e ss c.p.c. Il Professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: Euro 250,00 per immobili in vendita fino a Euro 13.000,00; Euro 500,00 per immobili in vendita da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00; Euro 1.000,00 per immobili in vendita da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00; Euro 1.300,00 per immobili in vendita da Euro 52.000,01 a Euro 80.000,00; Euro 1.500,00 per immobili in vendita da Euro

80.000,01 a Euro 100.000,00; Euro 2.000,00 per immobili in vendita da Euro 100.000,01 a Euro 130.000,00; Euro 2.500,00 per immobili in vendita da Euro 130.000,01 a Euro 160.000,00; Euro 3.000,00 per immobili in vendita da Euro 160.000,01 a Euro 200.000,00; Euro 4.000,00 per immobili in vendita da Euro 200.000,01 a Euro 260.000,00; Euro 5.000,00 per immobili in vendita oltre Euro 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad 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. In caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, verrà restituito dal Professionista delegato l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, 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 dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo

per la cauzione già versato (con avvertenza che ove il fondo spese sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del Professionista delegato); **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione;** ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e 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.

L'aggiudicatario dovrà formulare la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali inerenti l'acquisto con l'allegazione dei documenti comprovanti la sussistenza dei requisiti di legge; in particolare, se si chiedono le agevolazioni "prima casa", dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione o la richiesta di applicazione del "prezzo valore" e dovrà far avere al professionista delegato la dichiarazione resa a norma del DPR 445/2000 da allegare al decreto di trasferimento.

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

K) 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 dovranno essere effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso

professionista delegato (nonché referente della procedura) o al custode giudiziario.

L) Per partecipare alle aste NON E' NECESSARIO avvalersi di mediatori ed AGENZIE IMMOBILIARI. 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 munito di procura notarile, 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.

In caso di richiesta ex art 41 TUB

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo del prezzo), il Professionista delegato sarà tenuto a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi dello stesso e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. **In ogni caso, dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore ad Euro 15.000,00.**

L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e per ciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

PUBBLICITA'

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il Professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima epurata dei dati del debitore e comprensiva delle fotografie e delle planimetrie:

- 1) sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- 2) sul seguente sito internet <http://www.astalegale.net>;
- 3) sul quotidiano La Prealpina, con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche;
- 4) mediante invio di adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target o altro analogo come da convenzione vigente.

VISITA DELL'IMMOBILE

Visite all'immobile: è possibile visionare gratuitamente l'immobile posto in vendita con l'assistenza del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. S.r.l. – di Varese, Via Ghiberti, 1 - che agisce in qualità di custode e ausiliario del Giudice, ai sensi dell'art. 68 c.p.c, prendendo contatto per concordare un appuntamento ai numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099, fax 0332- 335425 email: segreteria.va@givg.it, oppure mediante il Portale delle vendite Pubbliche –PVP (<https://pvp.giustizia.it.pvp>).

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

Varese, 02 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Armocida