

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

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,

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

Il sottoscritto dottor **Cesare Bortoluzzi**, notaio, con studio in Gallarate (VA) in Via Manzoni n. 17, delegato nella **procedura esecutiva immobiliare RGE n. 11/2019**, con Ordinanza di vendita emessa ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Varese Dottoressa Flaminia D'Angelo in data 27/05/2024 nonchè con provvedimento emesso in data 19/07/2024,

AVVISA

1. che il giorno **20 MARZO 2025 alle ore 16.45. in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 presso Tribunale ordinario di Varese -aula G-piano terra**, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, tramite il gestore della vendita telematica "Astalegale.net Spa", nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonchè in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa a firma dell'esperto Geometra Tullio Ierardi in data 26/01/2024, debitamente depositata nel fascicolo della procedura esecutiva; documento che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio, ai fini della verifica della consistenza reale degli immobili oggetto di vendita, del relativo stato manutentivo, delle loro finiture, dei criteri di stima, e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del profes-

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

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

LOTTO 1

per la piena ed intera proprietà

intero fabbricato ad uso civile abitazione da terra a cielo, con annessa e pertinenziale area di sedime tra coperta e scoperta sito in Comune Amministrativo di Gazzada Schianno, Sezione Censuaria di

SCHIANNO

alla Via Roccolo n. 5, composto da:

- appartamento uso abitazione al primo piano sottostrada, con annessi locale sgombero e locale caldaia siti al secondo piano sottostrada;
- altro appartamento uso abitazione al piano rialzato con relativi servizi;

il tutto con annessi e pertinenziali box autorimessa e vano cantina al piano sottostrada, nonchè piccolo fabbricato staccato ad uso deposito/ripostiglio al piano

terra.

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia

alla CTU versata in atti.

DATI CATASTALI

AGENZIA DELLE ENTRATE

DIREZIONE PROVINCIALE DI VARESE

UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO

SERVIZI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE di GAZZADA SCHIANNO

Sezione Urbana SC, foglio 4 (quattro), Via Roccolo

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 1 (uno), piano T (esattamente S1/S2), categoria

A/7, classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 280, totale escluse aree scoperte

mq. 275 R.C.Euro 460,94;

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 2 (due), piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 10,5,

superficie catastale totale mq. 292, totale escluse aree scoperte mq. 279 R.C.Euro

677,85;

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 3 (tre), piano T (esattamente S2), categoria C/6,

classe 4, mq. 45, superficie catastale totale mq. 55, R.C.Euro 55,78;

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 4 (quattro), piano T, categoria C/2, classe 6, mq.

27, superficie catastale totale mq. 34, R.C.Euro 32,07

L'area fra coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato sopra descritto risulta così censi-

ta al Catasto Terreni del detto Comune di Gazzada Schianno, Sezione di Schianno, Fo-

glio logico 9 (nove), mappale 1032 (milletrentadue) ente urbano di mq. 4.080, senza

redditi;

=====

CONFINI, come ad emergenza della Ctu versata in atti:

mappali 2637, 2665, 2664, 2666, 2668, 2660, 2661;

====

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

=====

Conformità urbanistica e catastale

A tenore della CTU versata in atti l'immobile risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, "ad eccezione della realizzazione di un vano cantina completamente interrata il cui accesso avviene dall'interno dall'autorimessa esistente al piano interrato (sulla scheda planimetrica catastale dell'autorimessa identificata dal mappale 1031 sub. 3 è indicato II° piano sottostrada seminterrato.

Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere alla regolarizzazione tecnica amministrativa della detta cantina, mediante Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001"

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

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano

i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno

2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

=====

Ad emergenza della CTU in atti gli immobili risultano corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966, ad eccezione del box-autorimessa, il quale non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966 in quanto sulla scheda planimetrica non è presente vano cantina realizzato senza titolo abilitativo. Si precisa che di fatto l'autorimessa disimpegna a un vano cantina realizzata senza titolo abilitativo.

Si rinvia alla Ctu per maggiori dettagli sul punto, anche in ordine ai relativi oneri di regolarizzazione.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge.

=====

L'unità immobiliare oggetto del LOTTO 1, come ad emergenza della CTU e dalla relazione del custode risulta libero. Per maggiori informazioni contattare il Custode Giudiziario GIVG SRL di Varese, tel. 0332335510.

=====

LOTTO 2

Per la piena ed intera proprietà

intero fabbricato ad uso civile abitazione da terra a cielo, con annessa e pertinenziale

area di sedime tra coperta e scoperta sito in Comune Amministrativo di Gazzada

Schianno, Sezione Censuaria di

GAZZADA

alla Via Italo Cremona n. 36, composto da:

al piano terra da portico d'ingresso, disimpegno ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e

w.c., scala di collegamento con il piano interrato e primo;

al piano primo tre camere da letto (una delle quali ha accesso al terrazzo a nord-ovest),

bagno padronale scala di collegamento al piano sottotetto;

al piano interrato da: disimpegno, ripostiglio, cantina e locale centrale termica;

il tutto con annesso vano uso autorimessa in corpo staccato insistente sulla medesima

area di sedime.

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia

alla CTU versata in atti.

DATI CATASTALI

AGENZIA DELLE ENTRATE

DIREZIONE PROVINCIALE DI VARESE

UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO

SERVIZI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE di GAZZADA SCHIANNO

Sezione Urbana GA, foglio 1 (uno), Via Italo Cremona n. 36,

mappale 997 (novecentonovantasette) sub. 501 (cinquecentouno), piano T-1-2-

S1, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, superficie catastale totale mq. 254, totale

escluse aree scoperte mq. 225, Rendita Euro 613,29;

mappale 997 (novecentonovantasette) sub. 4 (quattro), piano T, categoria C/6,

classe 8, consistenza 18 mq, superficie catastale totale mq. 22, Rendita Euro

43,69;

CONFINI, come a testuale emergenza della Ctu versata in atti:

prospetto su area di pertinenza su due lati e proprietà di terzi sugli altri lati.

=====

L'area fra coperta e scoperta su cui sorge quanto sopra descritto risulta così censita al

Catasto Terreni del detto Comune di Gazzada Schianno, Sezione di Schianno, Foglio lo-

gico 9 (nove), mappale 997 ente urbano di 06 are e 15 ca, senza redditi;

=====

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili og-

getto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

=====

Conformità urbanistica e catastale

Dalla Ctu in atti di evince che per quanto riguarda l'u.i. uso di abitazione "all'archivio

Comunale non sono state reperite pratiche originarie per la costruzione del fabbricato e

dell'assenza di titoli originari pertinenti alla costruzione del fabbricato non sono stati re-

periti anche le relative agibilità, così come, in conseguenza dell'assenza di titoli originari

pertinenti alla costruzione riguardante la porzione che comprende l'immobile A1 "auto-

rimessa al piano terra" l'assenza della relativi-agibilità.

Si precisa e da atto che l'immobile oggetto di vendita è stato variato, successivamente

alla prima edificazione, dai titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno

rinvio.

Dalla Ctu versata in atti si evince infine che "L'immobile in oggetto non è risultato corri-

spondente ai titoli edilizi di cui sopra, in quanto non sono stati riscontrati titoli abilitativi

in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e sottotetto ove tra

l'altro è presente un bagno con elementi sanitari non a norma e realizzato senza titolo

abilitativo.

Per quanto riguarda l'autorimessa si ribadisce che non sono state reperite pratiche pertinenti la costruzione della porzione che lo comprende ma risulta rappresentato nelle pratiche edilizie riferite, sia al fabbricato di abitazione che alle pratiche relative al capanno facente parte del LOTTO 3."

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

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

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

=====

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza

di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

=====

L'unità immobiliare oggetto del LOTTO 2, come ad emergenza della CTU e dalla relazione del custode risulta libero. Per maggiori informazioni contattare il Custode Giudiziaro GIVG SRL di Varese- tel. 0332335510.

=====

PREZZO BASE LOTTO 1 EURO 631.200,00 (seicentotrentunomiladuecento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA LOTTO 1 EURO 473.400,00 (quattrocentosettantatre milaquattrocento virgola zero zero)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO DI GARA: 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

PREZZO BASE LOTTO 2 EURO: 229.600,00 (duecentoventinovemilaseicento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA LOTTO 2 EURO 172.200,00 (centosettantaduemiladuecento virgola zero zero)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO DI GARA: 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

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

Si ricorda che sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi e indennità

spettanti al notaio per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

=====

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

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

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

- in merito allo stato di fatto e di occupazione dell'immobile, alla visita del medesimo presso Istituto vendite giudiziarie srl, sede di Varese, tel. 0332335510.

Gallarate, il 9 dicembre 2024

Il Professionista delegato

Notaio Cesare Bortoluzzi



MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno 19 MARZO 2025.

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

- L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA.

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

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, resi-

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

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

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

* se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al**

prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un

quarto (art. 572 c.p.c.);

- **il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);**

- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Varese. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

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

Come in appresso meglio indicato, all'offerta dovranno essere allegati l'altro, una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM RGE 11/2019", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

=====

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica"

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

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di cassetta di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di cassetta di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, resi-

denza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, dell'offerente (non sarà possibile

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo

quanto previsto dall'art. 579 c.p.c.), il quale potrà partecipare all'udienza fissata

per la vendita esclusivamente in modalità telematica, qui precisato che:

* qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un co-

dice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto

dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

* se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche

i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista

dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

* se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alter-

nativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno

dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certifica-

ta per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa auto-

rizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM RGE 11/2019" al seguente iban:

IT 92 R056 9601 6130 0001 3713 X29, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il suddetto bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risultanti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul sopra citato conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico, con causale "PROC. ESEC. IMM RGE 11/2019 lotto N., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio

"Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

====

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- per l'offerta presentata con modalità cartacea: assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM RGE 11/2019" , per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- per l'offerta presentata con modalità telematica: la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché

copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

- se l'offerta è formulata da più persone e la stessa non può materialmente essere sottoscritta congiuntamente, copia della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata eventualmente rilasciata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

=====

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico of-

ferente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

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

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

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

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

- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (de-
tratto l'importo già versato a titolo di cauzione), l'importo delle spese necessarie per il

trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge; tali importi verranno comunicati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione; il termine per il versamento del saldo prezzo e delle altre spese sopra precisate è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

*** **

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

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla

data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

*** **

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

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

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

=====

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) sul sito internet <http://www.astalegale.net>, www.astegiudiziarie.net; www.astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it;
- 3) mediante distribuzione della free press come da Convenzione in vigore presso il Tribunale;

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

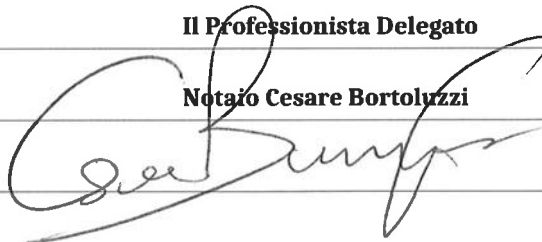
Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato Notaio Cesare Bortoluzzi tel. 0331/777334 e/o a mezzo mail esecuzioni@notaibortoluzzi.it

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

Gallarate, 9 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Notaio Cesare Bortoluzzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cesare Bortoluzzi', written over the typed name.