

AVV.ILARIA FRANCIOSA

Varese - Via Morazzone n. 2/4
Cod. Fisc. FRNLR190B62L682S
ilaria.franciosa@varese.pecavvocati.it
TEL. 349-3311637
avv.ilariafranciosa@gmail.com

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 99/2020**

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

Professionista delegato e referente della procedura: **Avv. Ilaria Franciosa**

Gestore vendita telematica: **Astalegale.net S.p.a.**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA ESPERIMENTO N. 2

L'avv. Ilaria Franciosa, professionista delegato alle vendite ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione notificata in data 22 settembre 2022

AVVISA

che il giorno **28 OTTOBRE 2024**, presso la **Sala Aste aula G al piano terra del Tribunale di Varese in Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), degli immobili di seguito descritti, oggetto della suddetta procedura immobiliare, **nei seguenti orari**:

LOTTO 1, ALLE ORE 14.30: terreni siti in Dumenza (VA) aventi la qualità di bosco ceduo, incolto produttivo, pascolo cespugliato, pascolo e prato arborato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.148820.00. Si trovano in una zona periferica rispetto al centro del paese e precisamente in una zona boschiva, raggiungibili solo attraverso sentieri montani di difficile accesso, a causa del loro andamento tortuoso e ascendente, al prezzo base di **Euro 33.480,00**, con offerta minima per la vendita di **Euro 25.110,00** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼), così composto:

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2429

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 4ha 90are 80 ca
Reddito Domenicale: €7,60 Reddito Agrario: €10,14

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2439

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 0ha 87are 90 ca
Reddito Domenicale: €1,36 Reddito Agrario: €1,82

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2440

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 1ha 14are 80 ca
Reddito Domenicale: €1,19 Reddito Agrario: €1,19

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2441

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 1ha 47are 30 ca
Reddito Domenicale: €1,52 Reddito Agrario: €1,52

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2442

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 0ha 95are 20 ca
Reddito Domenicale: €0,98 Reddito Agrario: €0,98

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2479

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 4ha 04are 40 ca
Reddito Domenicale: €4,18 Reddito Agrario: €4,18

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2480

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASCOLO Classe: U Superficie: 0ha 37are 00 ca
Reddito Domenicale: €0,57 Reddito Agrario: €0,57

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2485

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PRATO ARBOR Classe:4 Superficie: 0ha 25are 60 ca
Reddito Domenicale: €0,93 Reddito Agrario: €1,06

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3226

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASCOLO Classe: U Superficie: 0ha 46are 10 ca
Reddito Domenicale: €0,71 Reddito Agrario: €0,48

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3227

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: - Classe: - Superficie: 0ha 02are 50 ca Reddito
Domenicale: € - Reddito Agrario: € -

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3228

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 0ha 04are 20 ca
Reddito Domenicale: €0,07 Reddito Agrario: €0,09

DATI DERIVANTI DA: Variazione d'Ufficio - Bonifica fabbricati rurali n. 14912.1/2017

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3229

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: - Classe:- Superficie: 0ha 02are 70 ca Reddito
Domenicale: € - Reddito Agrario: € -

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3810

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 0ha 29are 70 ca
Reddito Domenicale: €0,31 Reddito Agrario: €0,31

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

LOTTO 2, ALLE ORE 14.30: terreni siti in Mesenzana (VA) aventi la qualità di bosco ceduo e incolto produttivo, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 7410.00, si trovano in una zona periferica rispetto al centro del paese e precisamente in una zona boschiva, raggiungibili tramite strada consorziale della Motta, di difficile accesso con

andamento tortuoso e ascendente, al prezzo base di **Euro 8.960,00**, con offerta minima per la vendita di **Euro 6.720,00** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$), così composto:

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3021

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:2 Superficie: 0ha 61are 00 ca
Reddito Domenicale: €4,73 Reddito Agrario: €1,89

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3026

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: INCOLT PROD Classe: U Superficie: 0ha 09are 10 ca
Reddito Domenicale: €0,05 Reddito Agrario: €0,05

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3069

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:2 Superficie: 0ha 04are 00 ca
Reddito Domenicale: €0,31 Reddito Agrario: €0,31

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

LOTTO 3, ALLE ORE 15.15: terreno sito in Montegrino Valtravaglia (VA) avente la qualità di prato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.760.00, si trova in una zona periferica rispetto al centro del paese, è adibito a prato con piantumate delle piante tipiche della zona prealpina, ed è facilmente raggiungibile dalla Via Verbano, al prezzo base di **Euro 25.120,00**, con offerta minima per la vendita di **Euro 18.840,00** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$), così composto:

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 495

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PRATO Classe:2 Superficie: 0ha 07are 60 ca Reddito
Domenicale: €0,98 Reddito Agrario: €0,98

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà 1/1 dei terreni siti nel Comune di Dumenza (VA) aventi la qualità di bosco ceduo, incolto produttivo, pascolo cespugliato, pascolo e prato arborato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 148.820,00. Si trovano in una zona periferica rispetto al centro del paese e precisamente in una zona boschiva, raggiungibili solo attraverso sentieri montani di difficile accesso, a causa del loro andamento tortuoso e ascendente.

TERRENI COMPRESI NEL LOTTO:

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2429

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 4ha 90are 80 ca
Reddito Domenicale: €7,60 Reddito Agrario: €10,14

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2439

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 0ha 87are 90 ca
Reddito Domenicale: €1,36 Reddito Agrario: €1,82

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2440

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 1ha 14are 80 ca
Reddito Domenicale: €1,19 Reddito Agrario: €1,19

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2441

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 1ha 47are 30 ca
Reddito Domenicale: €1,52 Reddito Agrario: €1,52

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2442

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 0ha 95are 20 ca
Reddito Domenicale: €0,98 Reddito Agrario: €0,98

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2479

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 4ha 04are 40 ca
Reddito Domenicale: €4,18 Reddito Agrario: €4,18

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2480

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASCOLO Classe: U Superficie: 0ha 37are 00 ca
Reddito Domenicale: €0,57 Reddito Agrario: €0,57

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2485

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PRATO ARBOR Classe:4 Superficie: 0ha 25are 60 ca
Reddito Domenicale: €0,93 Reddito Agrario: €1,06

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3226

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASCOLO Classe: U Superficie: 0ha 46are 10 ca
Reddito Domenicale: €0,71 Reddito Agrario: €0,48

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3227

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: - Classe: - Superficie: 0ha 02are 50 ca Reddito
Domenicale: € - Reddito Agrario: € -

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3228

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 0ha 04are 20 ca
Reddito Domenicale: €0,07 Reddito Agrario: €0,09

DATI DERIVANTI DA: Variazione d'Ufficio - Bonifica fabbricati rurali n. 14912.1/2017

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3229

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: - Classe: - Superficie: 0ha 02are 70 ca Reddito
Domenicale: € - Reddito Agrario: € -

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3810

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 0ha 29are 70 ca
Reddito Domenicale: €0,31 Reddito Agrario: €0,31

Attestazione di prestazione energetica: *“gli immobili oggetto della presente essendo dei terreni non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica”* (cfr. pag. 10 perizia).

La procedura **non ha** acquisito l'attestato di prestazione energetica. Ove si intenda farlo, sarà onere dell'aggiudicatario acquisirlo, a sua cura e spese, tramite un professionista abilitato di sua fiducia e trasmessa in tempo utile al delegato.

Conformità edilizia-urbanistica:

Informazioni in merito alla conformazione catastale

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, estratti di mappa, etc.), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle particelle oggetto di pignoramento corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha accertato che la forma dei terreni esegutati corrisponde con quella riportata sulla mappa catastale.

(pag. 6 perizia)

In ogni caso, ci si riporta a quanto indicato nell'elaborato peritale. L'aggiudicatario dovrà comunque a sua cura e spese effettuare le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e **potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 DPR 380/2001 e di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento.**

Destinazione urbanistica:

Essendo i beni oggetto di esecuzione dei terreni, non essendoci pratiche edilizie di costruzioni, il C.T.U. ha eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dumenza, Mesenzana e Montegrino Valtravaglia, al fine di verificare l'attuale inquadramento urbanistico ed edilizio degli immobili pignorati.

L'Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato quanto segue:

I terreni identificati al catasto terreni con i mappali n. **2429, 2439, 2440, 2441, 2442, 2479, 2480, 2485, 3226, 3227, 3228, 3229, 3810** del **comune di Dumenza**, attualmente si trovano inquadrati all'interno del P.G.T. vigente del suddetto comune (approvato con DCC n. 14 del 04 aprile 2011 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 21 marzo 2012) in **Ambito di paesaggio boschivo di salvaguardia paesistica e ambientale**, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate alla presente relazione.

La destinazione urbanistica dei terreni ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Enti comuni: Nessuno.

Stato di possesso: attualmente occupato in forza di contratto di affitto di fondi rustici stipulato dal Custode Giudiziario su autorizzazione del G.E. Scadenza del contratto al

31/12/2029, con clausola risolutiva in caso di vendita all'asta o di estinzione della procedura esecutiva (cfr. relazione custode 20.06.2022)

Vincoli ed oneri giuridici: ci si riporta all'elaborato peritale.

Rinvio all'elaborato peritale: gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive così come meglio indicate dall'esperto stimatore Geom. Fulvio Cordone del 18.12.2021 e successiva integrazione del 08.07.2022, alla quale ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche -PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.it, www.giustizia.it, www.astalegale.net, www.givg.fallcoaste.it e www.asteimmobili.it che deve sempre essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: custode giudiziario è G.I.V.G. srl, con sede in Varese via Ghiberti 1 (numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099).

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato Avv. Ilaria Franciosa presso il suo studio corrente in Varese, Via Morazzone n. 2/4. Ogni informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato (tel. 349-3311637) o al custode giudiziario.

Visite all'immobile: è possibile visionare gratuitamente l'immobile con l'assistenza del custode Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. srl - di Varese, Via Ghiberti n. 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>) .

LOTTO 2

Piena proprietà 1/1 dei terreni siti nel Comune di Mesenzana (VA) aventi la qualità di bosco ceduo e incolto produttivo, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.7410.00, si trovano in una zona periferica rispetto al centro del paese e precisamente in una zona boschiva, raggiungibili tramite strada consorziale della Motta, di difficile accesso con andamento tortuoso e ascendente.

TERRENI COMPRESI NEL LOTTO:

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3021

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:2 Superficie: 0ha 61are 00 ca
Reddito Domenicale: €4,73 Reddito Agrario: €1,89

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3026

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: INCOLT PROD Classe: U Superficie: 0ha 09are 10 ca
Reddito Domenicale: €0,05 Reddito Agrario: €0,05

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3069

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:2 Superficie: 0ha 04are 00 ca
Reddito Domenicale: €0,31 Reddito Agrario: €0,31

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

Attestazione di prestazione energetica: “ *gli immobili oggetto della presente essendo dei terreni non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica*” (cfr. pag. 10 perizia).

La procedura **non ha** acquisito l’attestato di prestazione energetica. Ove si intenda farlo, sarà onere dell’aggiudicatario acquisirlo, a sua cura e spese, tramite un professionista abilitato di sua fiducia e trasmessa in tempo utile al delegato.

Conformità edilizia-urbanistica:

Informazioni in merito alla conformazione catastale

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, estratti di mappa, etc.), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle particelle oggetto di pignoramento corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre l’Ausiliario Tecnico del Giudice ha accertato che la forma dei terreni eseguiti corrisponde con quella riportata sulla mappa catastale.

(pag. 6 perizia)

In ogni caso, ci si riporta a quanto indicato nell’elaborato peritale. L’aggiudicatario dovrà comunque a sua cura e spese effettuare le opportune verifiche presso l’Ufficio Tecnico comunale e **potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46 comma 5 DPR 380/2001 e di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento.**

Destinazione urbanistica:

Essendo i beni oggetto di esecuzione dei terreni , non essendoci pratiche edilizie di costruzioni, il C.T.U. ha eseguito una verifica presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Dumenza, Mesenzana e Montegrino Valtravaglia, al fine di verificare l’attuale inquadramento urbanistico ed edilizio degli immobili pignorati.

L’Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato quanto segue:

Le particelle identificate al catasto terreni con i mappali n. **3021, 3026, 3069** del **comune di Mesenzana**, attualmente si trovano inquadrati all’interno del P.G.T. vigente del suddetto comune (approvato con DCC n. 23 del 04 giugno 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 23 gennaio 2013) in **Zona E2 - aree boschive e di salvaguardia ambientale**, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate al presente elaborato peritale.

La destinazione urbanistica dei terreni ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell’elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Enti comuni: Nessuno.

Stato di possesso: libero (cfr. relazione custode 20.06.2022)

Vincoli ed oneri giuridici: ci si riporta all’elaborato peritale.

Rinvio all'elaborato peritale: gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive così come meglio indicate dall'esperto stimatore Geom. Fulvio Cordone del 18.12.2021 e successive integrazioni del 08.07.2022, alla quale ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche -PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.it, www.giustizia.it, www.astalegale.net, www.givg.fallcoaste.it e www.asteimmobili.it che deve sempre essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: custode giudiziario è G.I.V.G. srl, con sede in Varese via Ghiberti 1 (numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099).

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato Avv. Ilaria Franciosa presso il suo studio corrente in Varese, Via Morazzone n. 2/4. Ogni informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato (tel. 349-3311637) o al custode giudiziario.

Visite all'immobile: è possibile visionare gratuitamente l'immobile con l'assistenza del custode Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. srl - di Varese, Via Ghiberti n. 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>) .

LOTTO 3

Piena proprietà 1/1 dei terreni siti nel Comune di Montegrino Valtravaglia (VA) avente la qualità di prato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.760.00, si trova in una zona periferica rispetto al centro del paese, è adibito a prato con piantumate delle piante tipiche della zona prealpina, ed è facilmente raggiungibile dalla Via Verbano.

TERRENO COMPRESI NEL LOTTO:

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 495

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PRATO Classe:2 Superficie: 0ha 07are 60 ca Reddito Domenicale: €0,98 Reddito Agrario: €0,98

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

Attestazione di prestazione energetica: " *gli immobili oggetto della presente essendo dei terreni non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica*" (cfr. pag. 10 perizia).

La procedura **non ha** acquisito l'attestato di prestazione energetica. Ove si intenda farlo, sarà onere dell'aggiudicatario acquisirlo, a sua cura e spese, tramite un professionista abilitato di sua fiducia e trasmessa in tempo utile al delegato.

Conformità edilizia-urbanistica:

Informazioni in merito alla conformazione catastale

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, estratti di mappa, etc.), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle particelle oggetto di pignoramento corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha accertato che la forma dei terreni eseguiti corrisponde con quella riportata sulla mappa catastale.

(pag. 6 perizia)

In ogni caso, ci si riporta a quanto indicato nell'elaborato peritale. L'aggiudicatario dovrà comunque a sua cura e spese effettuare le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e **potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 DPR 380/2001 e di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento.**

Destinazione urbanistica:

Essendo i beni oggetto di esecuzione dei terreni, non essendoci pratiche edilizie di costruzioni, il C.T.U. ha eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dumenza, Mesenzana e Montegrino Valtravaglia, al fine di verificare l'attuale inquadramento urbanistico ed edilizio degli immobili pignorati.

L'Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato quanto segue:

Infine il terreno di Montegrino Valtravaglia, identificato al catasto terreni con il mappale n. **495**, attualmente si trova inquadrato all'interno del P.G.T. vigente del suddetto comune (approvato con DCC n. 30 del 16 novembre 2013 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 11 giugno 2014) per la maggior parte (circa 650 mq) in **zona B -**

Tessuto urbano residenziale e in minima parte (circa 110 mq) in **zona E1 - aree agricole**, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate alla presente relazione.

La destinazione urbanistica dei terreni ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Enti comuni: Nessuno.

Stato di possesso: libero (cfr. relazione custode 20.06.2022)

Vincoli ed oneri giuridici: ci si riporta all'elaborato peritale.

Rinvio all'elaborato peritale: gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive così come meglio indicate dall'esperto stimatore Geom. Fulvio Cordone del 18.12.2021 e successive integrazioni del 08.07.2022 e del 30.05.2024, alla quale ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche -PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale, www.giustizia.it,

www.astalegale.net, www.givg.fallcoaste.it e www.asteimmobili.it che deve sempre essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: custode giudiziario è G.I.V.G. srl, con sede in Varese via Ghiberti 1 (numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099).

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato Avv. Ilaria Franciosa presso il suo studio corrente in Varese, Via Morazzone n. 2/4. Ogni informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato (tel. 349-3311637) o al custode giudiziario.

Visite all'immobile: è possibile visionare gratuitamente l'immobile con l'assistenza del custode Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. srl - di Varese, Via Ghiberti n. 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>).

MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare le offerte secondo le modalità di seguito riportate.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **in busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato, corrente in **Varese, Via Morazzone n. 2/4** nei giorni feriali, escluso il sabato, **PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO**, dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle 17.00, e comunque non oltre le ore 13:00 del 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.

Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile, affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura come si dirà in seguito. **ATTENZIONE:** il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme secondo le modalità e tempistiche predette, l'offerta sarà considerata inammissibile anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione.

Offerta con modalità cartacea:

A. dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16,00); un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a "Proc. esecutiva N. 99/2020 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.

B. Sulla busta verranno annotati, **a cura dell'incaricato del professionista delegato ricevente**, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona differente dall'offerente), previa la sua identificazione, il nome del professionista delegato, la data della vendita, data ed ora di consegna. A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

C. **I dati anagrafici** dell'offerente o degli offerenti. Nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è persona fisica, indicare cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza, recapito telefonico, stato civile. Nel caso di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nel caso 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 indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che anche questi partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 codice civile) o i certificato di stato civile libero. **Allegare fotocopia del documento di identità e della tessera con il codice fiscale di tutti i soggetti.**

In caso di offerta in nome e per conto di minorenni o incapace legale deve essere allegato 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.

Se l'offerente è persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, e deve essere prodotta 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.

D. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.**

E. **I dati identificativi della procedura esecutiva** (ossia: "numero procedura - Giudice dell'Esecuzione").

F. **I dati catastali e l'indirizzo degli immobili** per i quali è presentata l'offerta (si consiglia di ricopiare la "Descrizione dell'immobile" contenuta in questo avviso).

G. **La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** nel Comune di Varese, con avvertimento che, in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni all'offerente verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Varese.

H. **L'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima** in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e di conoscere lo stato dell'immobile.

I. Indicare, il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (termine, comunque, non superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

J. **offerta per persona da nominare**: se l'avvocato che ha effettuato l'offerta è 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.

K. **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.

Offerta con modalità telematica:

In caso di offerta con modalità telematiche vi sono delle operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle stesse e la relativa partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

1. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

2. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero, al quale si rimanda anche per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso.

3. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche. L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente);

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

4) il numero o altro identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura;

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

8) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base indicato nel presente avviso e il termine per il relativo pagamento del prezzo (comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione);

9) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

10) idonea documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento sul conto della procedura intestato a **PROC. ESECUTIVA n. 99/2020 R.G.E.**

IBAN IT83 U084 0410 8010 0000 0005 823 (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Filiale di Varese Via Veratti).

Si ricorda che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste dal presente regolamento.

14) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta nonché eventuali dichiarazioni per l'applicazione di regimi fiscali agevolati.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

Per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta, a pena di inammissibilità, in via alternativa si potrà procedere:

– con sottoscrizione con firma digitale (in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmissione a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, oppure

– 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:

* 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;

* 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 dovrà 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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;

- nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati); se l'offerente è unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nel caso 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 indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo;

- se il soggetto offerente è minorenne, 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;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, occorre allegare 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, 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'offerta di acquisto dovrà essere in regola con l'imposta di bollo attualmente pari a € 16,00 con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito) o tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://www.pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni).

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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se viene offerto un prezzo inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se non viene prestata la cauzione nei modi e nella misura (10% del prezzo offerto) sopra stabiliti.

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

- 3) L'offerta è irrevocabile salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- 4) Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *"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"*.
- 5) 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 di prezzo.
- 6) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta o 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 oppure quelli derivanti dalla eventuale necessità di realizzazione e di adeguamento degli 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/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura).
- 8) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al trasferimento immobiliare. Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 entrato in vigore il 10.03.2016, e salvo diversa determinazione da parte del giudice per giustificati motivi, *"sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale"*.
- 9) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (dedotta la cauzione) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione (quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione). Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che l'offerente non avesse indicato nell'offerta un termine inferiore. Ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.
- 10) Se il creditore precedente è un creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà le facoltà e gli oneri di cui all'art.41 commi 4 e 5 del D.LGS. n.385/1993. Pertanto avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, pagando alla banca entro 15 giorni dalla aggiudicazione le rate scadute, gli accessori e le spese; qualora non si avvalga di detta facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito del creditore fondiario, nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato. Il residuo prezzo, gli oneri fiscali e le spese a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati alla procedura entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) mediante deposito sul conto corrente intestato alla procedura, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.
- 11) 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.
- 12) In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita immediatamente.

In caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento, nel termine stabilito, del prezzo, degli oneri tributari e delle spese a carico dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà trattenuta, salvi gli ulteriori provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione emessi ai sensi dell'art.587 codice di procedura civile.

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

MODALITÀ GENERALI DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

o In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 codice di rito, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. stesso codice.

o 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 analogica comparando personalmente all'udienza di vendita e nel luogo sopra indicati.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche si procederà alla gara con offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara.

o In caso di 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:

- 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;

- 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 1000,00 per immobili in vendita da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00

Euro 1300,00 per immobili in vendita da Euro 52.000,01 a Euro 80.000,00

Euro 1500,00 per immobili in vendita da Euro 80.000,01 a Euro 100.000,00

Euro 2000,00 per immobili in vendita da Euro 100.000,01 a Euro 130.000,00

Euro 2500,00 per immobili in vendita da Euro 130.000,01 a Euro 160.000,00

Euro 3000,00 per immobili in vendita da Euro 160.000,01 a Euro 200.000,00

Euro 4000,00 per immobili in vendita da Euro 200.000,01 a Euro 260.000,00

Euro 5000,00 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte unitamente all'ordinanza di delega, dell'ordinanza integrativa del 4.7.2023, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, nonché mediante distribuzione della free press come da Convenzione in vigore presso il Tribunale, nonché ancora mediante invio, da parte del delegato, di un messaggio di posta elettronica all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Copia integrale del presente avviso e maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, verranno fornite a chiunque abbia interesse contattando lo studio del professionista delegato. Ulteriori informazioni potranno essere chieste altresì al custode Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. srl - di Varese, Via Ghiberti 1 prendendo contatto per concordare un appuntamento ai numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099, fax 0332-335425 email segreteria.va@givg.it

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

Varese, 20 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Ilaria Franciosa

