

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

TRIBUNALE DI VARESE
Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare **R.G.E. n. 252/2018:**

Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa Valentina Leggio
Professionista Delegato: Avv. Francesca Ciappina
Promosso da: Dobank s.p.a.

**QUARTO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Francesca Ciappina con studio in Varese – Via Puccini n. 7 - delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 18.9.2019 del Giudice dell' Esecuzione Dott. ssa Flaminia D' Angelo, e successiva ordinanza del 11.11.2021 della dott.ssa Valentina Leggio, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

COMUNICA

che il giorno **31 MARZO 2022 ad ore 15.00 presso la sala d' aste di G.I.V.G., in Varese, via Ghiberti 1**, avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura, personalmente in caso di offerte cartacee e per il tramite del portale internet www.givg.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica G.I.V.G. s.r.l. in caso di offerte telematiche, previa registrazione utilizzando l' apposita funzione attivata su detto sito, avrà luogo la quarta vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista (analogica e telematica, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. - D.M. Giustizia 32/2015) al miglior offerente del lotto unico, meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, al seguente prezzo base d'asta:

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 60.416,00

Offerta minima per la vendita: € 45.312,00 (pari al 75 % del predetto prezzo base d'asta)

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto unico

In **Cadegliano Viconago**, via Battisti 1, casa d' abitazione di tipologia unifamiliare composta a piano terreno da due portici, cucina-soggiorno, bagno, due camere ed al primo piano, raggiungibile con scala in un portico, da terrazzo ed una camera dalla quale si accede ad altre due camerette e ad un bagno. Area pertinenziale graffiata ed in adiacenza particella di terreno a bosco.

Identificazione catastale

Catasto fabbricati del Comune di Cadegliano Viconago: sez. urbana VI, foglio 1, mappale 2486, piano T-1, categoria A/7, classe 6, consistenza 8 vani, superficie totale 132 metri quadri,

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

escluse aree scoperte 121 metri quadri, rendita € 661,06. Fabbricato ed area pertinenziale graffiata descritto anche a Catasto Terreni della sezione censuaria di Viconago col mappale 2486 Ente Urbano della superficie di are 14,25.

Catasto Terreni del Comune di Cadegliano Viconago: sez. Viconago, foglio 9, mappale 3209, bosco ceduo, classe 1, superficie are 16,50, reddito dominicale € 1,45, reddito agrario € 0,34.

Confini

A corpo secondo mappa di Catasto Terreni: strada e mappali 3210, 2425, 2490, 2727, 3106, 3117.

Attestazione di prestazione energetica: il CTU ha allegato una certificazione energetica risalente al 2008, eventualmente sarà onere dell'aggiudicatario di acquisirlo, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

Situazione urbanistico/catastale: sul punto si rimanda integralmente alla perizia del geometra Ribera (pag. 11), il quale ha accertato che l'immobile è stato costruito in seguito al rilascio da parte del Comune di Cadegliano Viconago del relativo permesso in data 19 giugno 1972 n. 14/1972 e variante in data 21 gennaio 1974 protocollo 3420. Autorizzazione edilizia pratica 2124 registro 02/98 in data 12 maggio 1998 per recinzione con muretto in calcestruzzo e paline con rete metallica. Autorizzazione paesistica in data 19 marzo 1998. Il CTU ha, inoltre, riscontrato una sostanziale regolarità urbanistica, eccezion fatta per opere interne con la suddivisione di vano nel primo piano con la formazione di bagno e una cameretta e relativo piccolo corridoio. Per le riscontrate difformità interne può essere presentata C.I.L.A. in sanatoria con pagamento della sanzione di € 1.000,00. Spesa totale € 3.000,00 compreso compenso per il professionista.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 10 settembre 1973 protocollo 3114 (pag. 6 della perizia).

Le aree in vendita identificate al foglio 9, mappali 2486 e 3209 sono soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali (pag. 6 della perizia).

Stato di occupazione: l'unità immobiliare risulta essere libera.

Oneri condominiali: l'unità immobiliare non è posta in Condominio

Esistenza diritto di servitù: sul terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 9 sezione Viconago mappale 2486 Ente Urbano, oggetto della presente vendita, esiste servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno distinto in catasto Terreni al foglio 9 mappale 2425. A favore dei terreni oggetto della presente vendita distinti al Catasto Terreni con i mappali 2486 e 3209 esiste servitù di passo pedonale e carraio a carico del terreno confinante distinto al Catasto Terreni al mappale 2425 (si veda sul punto la perizia alle pagine 13-14).

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia dell'architetto Garofalo, 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.varese.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che deve essere sempre 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

luogo il **giorno 31 MARZO 2022 ad ore 15.00** presso la **Sala d'aste di G.I.V.G. in Varese, via Ghiberti 1**, con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dallo scrivente professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Professionista Delegato, presso la Sala d'aste sopra indicata.

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

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio descritto nella consulenza in atti redatta dall'esperto stimatore geometra Ribera che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Gli offerenti devono consultare questa perizia e i documenti dalla stessa richiamati ed allegati ai fini della verifica della consistenza reale, dello stato degli impianti e dei criteri di stima.

La vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

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

e) Entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente; **per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito entro il secondo giorno antecedente l'asta, affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura come si dirà in seguito**; NOTA al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine indicato, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE:** il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre 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 sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

considerata inammissibile.

f) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare l'offerta secondo le seguenti modalità:

IN CASO DI OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

In caso di offerta di acquisto, con modalità cartacea, dovrà essere depositata in busta chiusa, entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente a quello fissato per la gara - presso lo studio del professionista delegato in Via Puccini n. 7, Varese (citofono Studio Modesti). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente sino alle ore 13.00 (e nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.00).

L'offerta di acquisto dovrà essere redatta in forma scritta, consegnata in busta chiusa (priva di annotazioni di alcun genere all'esterno) e dovrà contenere:

- offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni, sottoscritta da chi la effettua (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e in bollo da Euro 16,00;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla " Proc. Esecutiva n. 252/2018 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente o degli offerenti - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente);
- nell'ipotesi di persona coniugata, 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 l'offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà contenere 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 l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto in udienza il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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 caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.
- indicazione dei dati identificativi della procedura esecutiva relativamente alla quale si presenta l'offerta;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, termine comunque che non può essere superiore a 120 giorni;

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

– la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente.

IN CASO DI OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

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;
2. 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;
3. 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.
4. 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;
- 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 e il termine per il relativo pagamento del prezzo, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 9) 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. 252/2018 R.G.E.** con **IBAN IT37 A030 3210 8000 1000 0296 745**. Si ricorda che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera 9;

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

11) 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;

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

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 e trasmissione a mezzo di casella di posta elettronica certificata, 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 dei quali si dirà in seguito.

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;

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

- 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.

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

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.

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

h) All'udienza sopra fissata del **31 MARZO 2022 ad ore 15.00** presso la Sala d'aste di **G.I.V.G. in Varese, via Ghiberti 1-** fissata per la vendita con modalità sincrona mista, se sono state presentate offerte con modalità cartacea, saranno aperte le relative buste alla presenza degli offerenti.

In presenza di offerte telematiche l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica (ossia cartacea).

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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

° In caso di unica offerta

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

° In caso di pluralità di offerte

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state 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 avanti il professionista delegato alla vendita.
- In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione a favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- 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

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

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.

i) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

j) 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.

k) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

l) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

m) **Offerta per persona da nominare.** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

n) **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata dal 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.

PUBBLICITA'

Il G.E. Dispone che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- 1-sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2-sul sito internet <http://www.astalegale.net>;
- 3-sul quotidiano La Prealpina con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;

Avv. Francesca Ciappina
via Puccini 7, 21100 VARESE
tel 0332 282304

4-mediante invio di adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target o altro analogo della pubblicazione Newspaper Aste del Tribunale di Varese (come da convenzione vigente);

VISITA DELL'IMMOBILE

Per la visione gratuita dell'immobile gli interessati potranno contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, via Ghiberti n. 1, 21100 Varese (tel 0332-335510), che agisce in qualità di custode e ausiliario del giudice, con il quale dovranno essere concordate direttamente le modalità di visita.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge. Varese, 4.1.2022

La Professionista Delegata
Avv. Francesca Ciappina

Francesca Ciappina