

## **TRIBUNALE DI VARESE**

**Procedura esecutiva n. 181/2021 R.G.Es. - G.E. DOTT.SSA D'ANGELO**

delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Elisabetta Bressan del Foro di Varese, con studio in Varese, Via dei Campigli n. 15, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Varese

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE EVENTUALE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

Il Professionista Delegato Avv. Elisabetta Bressan  
- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 26.10.2022;  
- visti gli artt. 569 e 591 bis del Cod. Proc. Civ.;

#### **AVVISA AI SENSI DELL'ART. 591 bis C. P. C.**

della vendita senza pubblico incanto al miglior offerente dei seguenti immobili pignorati:

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Lotto unico, piena proprietà:

in Comune di **Arcisate (VA)**, a parte del fabbricato sito in **Via Foscarini n.44**, porzione immobiliare costituita da appartamento al secondo piano composto da un locale più servizi. L'appartamento si affaccia su corte interna con scala di accesso esterna comune con l'appartamento posto al primo piano.

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi Catastali, come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arcisate:

- Sezione Urbana AR, foglio 6, particella 2043, sub. 3, Cat. A/3, classe 1, vani 3, consistenza mq 62, rendita € 133,25=, Via Martinelli Foscarini n.44, piano 2;

Coerenze: l'immobile confina con altri edifici ai mappali 2384, 2382 e 652. Sul fronte Ovest con la corte comune.

All'unità immobiliare di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti cc.

- situazione edilizia – urbanistico – catastale: la perizia di stima, depositata dall'ing. Marina Pongiluppi agli atti della procedura esecutiva a margine indicata, rileva quanto segue: *“La scheda catastale dell'unità immobiliare al secondo piano oggetto di pignoramento è conforme a quanto rilevato allo stato attuale. Da un punto di vista autorizzativo comunale, devono essere sanate le difformità ed, in particolare, deve essere presentata una pratica edilizia CILA in sanatoria per il frazionamento nella quale l'appartamento al piano 2° venga rappresentato come unità autonoma con le destinazioni dei locali effettive. L'importo forfettario per la pratica di regolarizzazione ed eventuali oneri è valutato in circa € 3.500,00”.*

- L'immobile posto in vendita può essere visionato dagli interessati con l'assistenza gratuita, come custode della G.I.V.G. con sede in Via Ghiberti n. 1 a Varese (tel. 0332.335510).

Il giorno **7 MARZO 2023 alle ore 15.15** presso il Tribunale di Varese nella Sala d'Aste – Aula G – piano terra, messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica Astalegale.net S.p.A. in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, avanti l'Avv. Elisabetta Bressan, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della

procedura e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

L'immobile sarà posto in vendita in un unico lotto al prezzo base d'asta di € **25.700,00=** (come indicato dal G.E. con ordinanza di delega del 26.10.2022).

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad € **19.275,00=**.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con le seguenti modalità:

**a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:**

Ogni offerente dovrà depositare, entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Varese, Via dei Campigli n. 15, una busta chiusa contenente:

-l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00;

-un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Varese-Proc. Esecutiva n. 181/2021 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, il cognome, nome, luogo e data di nascita, (allegando copia del documento d'identità), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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; l'indicazione del codice fiscale, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (in regime di comunione legale sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell'altro coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso in cui l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo nominerà all'uopo un procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare".

Se più sono i soggetti offerenti, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti, con l'indicazione di quello che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre  $\frac{1}{4}$  del medesimo (offerta minima, a pena di esclusione).

- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.

Sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al professionista delegato presso la Sala Aste sopra indicata.

**b) OFFERTA TELEMATICA:**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

- 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;
- 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](http://www.normattiva.it);
- 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.
- 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 di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Di seguito si riassumono brevemente le informazioni necessarie per formulare l'offerta:

-L'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (Manuale delle Istruzioni disponibile al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)), cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, con l'espressa indicazione del codice fiscale (o della partita IVA se presente);
- domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente);

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei

necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice che procede alla vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 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 di cui al punto precedente;
- le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori;
- 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;
- 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 regolamento di cui al D.M. 32/2015<sup>0</sup>;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; in caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il Codice Fiscale Italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;
- il bonifico bancario/postale di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Varese - Procedura Esecutiva n. 181/2021 R.G.Es." – IBAN IT 30 C 06230 10820 000047956740 – Credit Agricole filiale di Varese, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione con espressa indicazione nella causale "Versamento cauzione – lotto ...";
- il bonifico, relativo alla cauzione, dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle offerte, sul conto corrente intestato alla procedura e ciò onde

<sup>0</sup> Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma

consentire le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. N.B.: 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:** l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale, 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 32/2015, oppure

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 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, comma 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 rilasciato le 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 del 2015)

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente**, oppure – in alternativa – uno degli offerenti (come per l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e) o il legale rappresentante della Società/Ente offerente o a mezzo di procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.;

- all'offerta dovranno essere allegati, redatti con modalità informatiche (file pdf ovvero pdf.p7m) :

a) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento CRO) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 del Giudice Tutelare;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

g) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali> seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente per la presentazione

dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

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. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo, tramite credenziali, rilasciate dal medesimo gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale del Gestore.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### ***CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA***

- 1) alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;
- 2) l'offerta, sia essa cartacea o telematica, è irrevocabile fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita o qualora siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- 3) l'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta 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 delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

5) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;

6) In occasione della vendita sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'apertura e l'esame delle offerte sarà effettuato unitamente a quelle analogiche esclusivamente tramite il Portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

7) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata 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 artt. 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 siano esse analogiche e/o telematiche:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente presso il Tribunale di Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 – Aula G – piano terra nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta; in tal caso, l'importo di ciascun rilancio, viene sin d'ora determinato in € 500,00=; l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior offerente (sebbene non presente) 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 dal 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 15, co. 2, DM 32/2015).

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

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 state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.

L'aggiudicazione, anche se in seguito a gara, è definitiva, cioè senza possibilità di aumenti successivi, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 250,00 per immobili in vendita fino ad € 13.000,00=; €500,00= per immobili in vendita da € 13.000,01= a € 26.000,00=; € 1.000,00= per immobili in vendita da € 26.000,01= a € 52.000,00=; € 1.300,00= per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00=; € 1.500,00= per gli immobili in vendita da € 80.000,01= a € 100.000,00=; € 2.000,00= per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00=; € 2.500,00= per immobili in vendita da € 130.000,01= a € 160.000,00=; € 3.000,00= per immobili in vendita da € 160.000,01= a € 200.000,00=; € 4.000,00= per immobili in vendita da € 200.000,01= a € 260.000,00=; € 5.000,00= per immobili in vendita oltre € 260.000,01=.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui a seguito di aste andate deserte si proceda a 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e 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, importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 177 disp.att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo a lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.

-Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli ulteriori importi a carico dell'aggiudicatario come sopra specificato, dovrà essere effettuato entro il termine previsto nell'offerta mediante assegni circolari intestati a "Procedura Esecutiva n. 181/2021 R.G.Es.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Credit Agricole, filiale di Varese, intestato a "Procedura Esecutiva n. 181/2021 R.G.Es." – IBAN IT 30 C 06230 10820 000047956740 (riferimento termine data valuta accredito), con detrazione dell'ammontare della cauzione; qualora sul bene gravasse mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge. Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. 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 delegato o al custode giudiziario.

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese.

Per partecipare alla vendita, non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

**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.

**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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.Legge 23.4.1985 n. 146, convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi dell'art. 9 del DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210) nel caso l'immobile pignorato sia un "immobile da costruire" (ai sensi dell'art. 1, lettera d del decreto, per immobili da costruire devono intendersi "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità") e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2, offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che

procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli. E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, 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.

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

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

#### ***PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE***

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul quotidiano La Prealpina, con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche

L'avviso verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) unitamente alla relazione di stima.

L'avviso sarà inoltre pubblicato sul sito [www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it) senza oneri per la procedura.

Sarà data adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target o altro analogo come da convenzione vigente.

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 consultare il sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> oppure rivolgersi all'Avv. Elisabetta Bressan.

il Delegato, Avv. Elisabetta Bressan