

AVVOCATO ELEONORA RENOLDI
Via San Pancrazio, 3 - 21040 Veduggio (VA)
Tel. 347/2264057 - fax 0332/401344
avvrenoldi@gmail.com - eleonorarenoldi@varese.pecavvocati.it
cod. fisc. RNLLNR80C67L319E

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

n.R.G.E. 36/2022

*

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Flaminia D'Angelo

Professionista Delegato: avv. Eleonora Renoldi

Custode Giudiziario: G.I.V.G. Srl-Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

*

Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati (previo appuntamento sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) con l'assistenza gratuita del Custode G.I.V.G. srl di Varese, via Valgella n. 11 (tel. 0332-335510/332099 - fax 0332-335425 - e-mail: segreteria.va@giug.it - sito internet: www.giug.it) il quale agisce in qualità di ausiliario del Giudice, ai sensi dell'art. 68 c.p.c..

*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

MEDIANTE EVENTUALE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA

MISTA (2)

La sottoscritta avv. Eleonora Renoldi, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese in data 25 gennaio 2023, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **08 novembre 2023, alle ore 13:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto**, che si terrà il giorno

09 NOVEMBRE 2023, alle ore 15.15

presso la sala d'aste del gestore della vendita telematica, **ASTALEGALE.NET S.P.A. (che opererà con il proprio portale www.spazioaste.it)**, sita in Varese (VA), Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 (Sala Aste – Aula G – Piano Terra), dove alla presenza dell'avv. Eleonora Renoldi, 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, si svolgerà, con modalità sincrona mista (ovvero tra chi abbia effettuato l'offerta in via analogica e/o chi l'abbia effettuata in via telematica), l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. delle

unità immobiliari, come di seguito descritte:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà.

Unità immobiliare, ubicata nel Comune di Saltrio (VA), via Clivio n. 23, posta al piano 6° di un condominio (grattacielo) di n. 9 piani fuori terra. Composta da ingresso in ampio soggiorno con affaccio su balcone, cucina/pranzo, piccolo disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo balcone panoramico.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Saltrio (VA), via Clivio n. 23, foglio 6, mapp. 1644, sub. 27, cat. A/2 abitazione di tipo civile, zona cens. 1, classe 2, consistenza vani 4, sup. catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita euro 216, 91=, piano 6.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda: altra unità; area esterna; altra unità, accesso e vano scale comuni.

All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del Fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il prezzo base viene fissato in **euro 30.400,00=** (eventuali offerte minime in aumento, in caso di gara tra più offerenti, euro 1.000,00=).

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto non inferiori ad euro 22.800,00=.

L'immobile abitativo risulta allo stato, libero.

*** * ***

Per quanto riguarda la **conformità urbanistico/edilizia e catastale** degli immobili oggetto di vendita si rinvia completamente alla relazione dell'Esperto Stimatore, geom. Stefano Pileci, del 22 novembre 2022, dalla quale si rileva che: *“urbanistica/edilizia: alla data del sopralluogo (06.10.2022), l'immobile in oggetto è risultato parzialmente difforme ai titoli edilizi di cui sopra, come di seguito specificato (...) i locali hanno una difformità dovuta alla demolizione di un tavolato interno nel locale ingresso/soggiorno con la riduzione del muro del locale soggiorno a muretto basso aperto. Inoltre il disimpegno di ingresso della zona notte è stato chiuso con una porta creando così un piccolo disimpegno (...).*

Catastale: alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata successivamente al nulla osta citato in relazione con unica eccezione per una difformità dovuta alla demolizione di un tavolato interno nel locale ingresso/soggiorno con la riduzione del muro del locale soggiorno a muretto basso aperto. Inoltre il disimpegno di ingresso della zona notte è stato chiuso con una porta creando così un piccolo disimpegno (...); nei locali l'altezza è di circa mt. 2,85/2,90 diversamente da quanto indicato nella scheda catastale di mt. 3,00". Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente si stimano, indicativamente, in euro 3.100,00=.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla suindicata relazione dell'Esperto Stimatore, geom. Stefano Pileci, da intendersi qui richiamata interamente e che deve essere consultata dall'offerente.

Fatta avvertenza che, richiamate le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto, al fine di sanare eventuali abusi edilizi non rilevati in perizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma, D.P.R. 380/2001 e 40, 6° comma, della Legge n. 47/1985 e s.m.i..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'Esperto Stimatore incaricato dal Tribunale, geom. Stefano Pileci, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://www.astalegale.net>, <https://www.astegiudiziarie.it>, <https://www.asteannunci.it>, che deve intendersi interamente richiamata e trascritta.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

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, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, etc. - 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.

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

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

D) 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).

E) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte per il trasferimento degli immobili ed accessori. A tale proposito, si segnala che la presente vendita è soggetta a registro/IVA; tuttavia le imposte di registro, ipotecarie e catastali e quant'altro come per legge, nonché l'importo degli oneri tributari e di ogni altra spesa di legge saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e aggiunti al prezzo di aggiudicazione, e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo, dipendendo – in taluni casi – anche dalla volontà dell'aggiudicatario individuare e scegliere il trattamento tributario. In caso di inadempimento al pagamento anche di quanto dovuto in dipendenza di quanto previsto al presente punto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario sia una parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive all'incanto, come liquidato dal G.E., sia, ove dovute, le spese per la redazione, a cura di perito da incaricare (ad iniziativa dell'aggiudicatario) dell'attestato di certificazione energetica dell'immobile, così come previsto dalle vigenti norme in materia.

F) Chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerte di acquisto, che sono irrevocabili sino alla data indicata per la vendita e, comunque, per almeno 120 giorni.

G) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte d'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 in tempo utile, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, che risulta indicato al paragrafo G.2) del presente avviso di vendita;**

G.1) In caso di offerta con modalità cartacea, dovrà essere depositata in Vedano Olona (VA), via San Pancrazio n. 3, presso lo Studio del professionista delegato (previo appuntamento telefonico al numero: 347/2264057) nei seguenti giorni ed orari: *dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00, sabato escluso, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita* (a pena di inefficacia), una busta chiusa contenente, **a pena di irricevibilità:**

- l'offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, **in regola con il bollo (da Euro 16,00=).**

Sulla busta saranno annotati, **a cura dell'incaricato del professionista delegato** ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente) previa la sua identificazione, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

A pena di irricevibilità, 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.

- un assegno circolare *NON TRASFERIBILE*, emesso da Istituto di Credito presente sulla piazza di Varese, intestato alla "**PROC. ESECUTIVA N. 36/2022 R.G.E.**", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- le complete generalità dell'offerente (nel caso di più offerenti dovranno essere **specificate le quote che ciascuno intende acquistare**), ed in particolare: **a) se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (con allegazione di copie fotostatiche di un **documento di identità** in corso di validità e del **tesserino di codice fiscale**), permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente; in caso sia

coniugato o unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere specificato il regime patrimoniale vigente dell'offerente (il quale deve essere precisato e documentato rispettivamente con **estratto dell'atto di matrimonio**, ovvero con **attestazione di avvenuta costituzione dell'unione civile**, ovvero con **certificato di convivenza di fatto** - con la specifica dei dati anagrafici anche del coniuge o del partner -); in caso di comunione dei beni con il coniuge/partner, devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo e **vanno allegate** le copie fotostatiche di un **documento di identità** in corso di validità e del **tesserino di codice fiscale** anche del coniuge/partner; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/partner non aggiudicatario partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; in caso non si vertesse in alcuna delle sovra menzionate situazioni (matrimonio, unione civile, contratto di convivenza), deve essere allegato il **certificato di stato civile libero**. 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; **b) se persona giuridica**: i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, con allegazione di visura camerale aggiornata (in corso di validità), dalla quale risultino la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente. La visura Camerale dovrà essere anche portata all'udienza di vendita; **c) in caso di offerta a nome e per conto di un soggetto minore, 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, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata in copia autentica;

- **la residenza dell'offerente 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 del Tribunale di Varese;

- **l'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima del bene che ne costituisce oggetto e di conoscere lo stato dell'immobile;**

- **i dati identificativi della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto per il quale si intende partecipare;**
- **l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;**
- **il termine del pagamento del prezzo e degli altri oneri, compresi quelli tributari che, anche se non espressamente indicato, non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non prorogabile); l'indicazione di un termine più breve di quello massimo di 120 giorni sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.**

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

G.2) In caso di offerta telematica, ogni offerente dovrà accedere al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, individuare la procedura esecutiva tramite il numero identificativo di R.G. e seguire le indicazioni ivi riportate per le modalità di compilazione e deposito dell'offerta.

L'offerta andrà 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 www.spazioaste.it, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata – a mezzo bonifico ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, da effettuarsi in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta - sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. R.G.E. 36/2022, identificato con il **codice IBAN:**

IT69S0569610801000022571X28

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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;

- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Per la sottoscrizione e trasmissione, **in via alternativa**, l'offerta:

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

b.1) 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;

b.2) 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 dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente. Pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione, di cui *infra*.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è **minorenne o interdetto o inabilitato**, 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**, 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**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge **con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, 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.

H) Nel caso in cui l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo nominerà all'uopo un procuratore legale (avvocato) che parteciperà alla vendita "*per persona da nominare*" (munito di **procura notarile**).

I) 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.

L) All'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti.

In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, 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 in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

Le parti cui il presente avviso sarà comunicato, nonché i creditori iscritti non intervenuti, cui il presente avviso sarà notificato, sono convocate per la data innanzi indicata e invitate ad essere presenti.

- **in caso di offerta unica:** se l’offerta è pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato si procederà senz’altro ad aggiudicazione all’unico offerente (anche se non presente); se l’offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al 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 siano state ritenute valide, con le seguenti modalità:

- 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 al 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 in 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 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, comma 1 e 15, comma 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 vi siano state 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 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 non potranno essere inferiori a:

- € 250,00= per immobili in vendita fino a € 13.000,00=;
- € 500,00= per immobili in vendita da € 13.000,01= ad € 26.000,00=;
- € 1.000,00= per immobili in vendita da € 26.000,01= ad € 52.000,00=;
- € 1.300,00= per immobili in vendita da € 52.000,01= ad € 80.000,00=;
- € 1.500,00= per immobili in vendita da € 80.000,01= ad € 100.000,00=;
- € 2.000,00= per immobili in vendita da € 100.000,01= ad € 130.000,00=;
- € 2.500,00= per immobili in vendita da € 130.000,01= ad € 160.000,00=;
- € 3.000,00= per immobili in vendita da € 160.000,01= ad € 200.000,00=;
- € 4.000,00= per immobili in vendita da € 200.000,01= ad € 260.000,00=;
- € 5.000,00= per immobili in vendita oltre € 260.000,01=

secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

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.

M) L'aggiudicatario dovrà formulare la **richiesta di eventuali agevolazioni fiscali** inerenti l'acquisto, con l'allegazione dei documenti comprovanti la sussistenza dei requisiti di legge; in particolare, se si chiedono le agevolazioni "**prima casa**", dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione o la richiesta di applicazione del "**prezzo valore**".

N) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, unitamente alle spese necessarie per il trasferimento che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione (con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato); ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015 entrato in vigore il 10/3/2016 sono poste a carico dell'aggiudicatario anche la metà del compenso del delegato alla vendita 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. **Il termine per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione**, fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare nell'offerta un termine più breve; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

O) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo a mezzo fax o pec), il saldo prezzo, dedotte le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale liberazione definitiva del bene (calcolate approssimativamente dal professionista delegato) sarà versato, per la parte che corrisponde al credito per capitale, accessori e spese, che verrà comunicata dal professionista delegato, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5, del D.lgs. 385/1993, direttamente al creditore

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

P) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita a favore dell'istituto bancario mutuante; in tal caso dovrà darne preventiva esplicita comunicazione al professionista delegato.

Q) 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.

R) 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 e 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.

S) Per partecipare alle aste 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).

T) In caso di inadempimento (anche solo del pagamento delle spese necessarie al trasferimento), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato e subirà le ulteriori conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c.

U) La cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi. Per le offerte analogiche la restituzione avverrà con restituzione dell'assegno circolare subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.. In caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla

gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

V) Il professionista delegato trasmetterà all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento.

W) Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., nel caso di vendita o di assegnazione del bene, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. Ai sensi dell'art. 585, 2° comma c.p.c., se un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Z) 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, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al Custode Giudiziario.

∞

Il presente avviso di vendita, così come previsto dalla vigente normativa e come disposto dal G.E. nella citata ordinanza di delega e nell'ordinanza integrativa dell'ordinanza di delega per la pubblicità delle vendite ex art. 490 c.p.c. del 04 luglio 2023, viene così pubblicato:

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://www.astegiudiziarie.it>, <https://www.asteannunci.it>;
- 3) mediante invio di adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante servizio "Newspaper" (come da convenzione vigente);
- 4) 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;
- 5) sul sito internet www.immobiliare.it, a cura del Custode, come da richiesta del creditore procedente.

∞

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

Vedano Olona/Varese, 19 luglio 2023

Il professionista delegato



avv. Eleonora Renoldi