

Avvocato Manlio Bucci
via Piave n. 12 - 21100 VARESE
tel. +39 349.3510254
e-mail: studio@avvocatobucci.it
PEC: manlio.bucci@varese.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI VARESE
R.G.E. n. 28/2022 (+146/2023)

*

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giacomo Puricelli

Professionista Delegato: avv. Manlio Bucci

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 Ghiberti n. 1 (tel. 0332-335510/332099 - fax 0332-335425 - e-mail: segreteria.va@givg.it - sito internet: www.givg.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

Il sottoscritto avv. **Manlio Bucci**, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese in data 28.3.23 (e successivo provvedimento del 17.10.23), visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **11 MARZO 2024, 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

12 MARZO 2024, alle ore 15.00

presso la sala d'aste del gestore della vendita telematica, **G.I.V.G. S.R.L.** (che opererà con il proprio portale givg.fallcoaste.it), sita in Varese (VA) via Ghiberti n. 1, ove avanti l'avv. Manlio Bucci, 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 1 - Piena ed intera proprietà

Comune di Laveno Mombello (VA), via Marino n. 31,

- Fabbricato di civile abitazione unifamiliare, tipo villino, di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, collegati con scala interna, composto da: un locale, cucina, disimpegno, servizio, balcone e pergolato al piano terra, tre locali oltre servizi e balcone al piano primo sottotetto, lavanderia e servizio al piano seminterrato; oltre

vano box autorimessa al piano seminterrato ed area di pertinenza circostante in proprietà.

Superficie lorda commerciale di mq. 182 circa.

Il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- catasto Fabbricati, sez. urb. MO, foglio 7, mappale 8209, sub. 1, Categoria A/7, - Classe 4, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale tot. mq. 142, escluse aree scoperte mq. 139, rendita euro 1.218,84 – via Marino snc, piano S1-T-1;

- catasto Fabbricati, sez. urb. MO, foglio 7, mappale 8209, sub. 2, Categoria C/6, – Classe 8, Consistenza mq. 42, sup. catastale tot. mq. 48, rendita euro 114,96 – via Marino snc, piano S1.

Coerenze del mappale 8209 secondo mappa di Catasto Terreni: a nord-est mappali 3400 e 8442, a sud mappale 8210 (via Marino) ad ovest mappale 8208.

Salvo errori e come meglio in fatto.

All'unità immobiliare compete la quota di un ottavo della particella di terreno adibita a strada di accesso ai frontisti fabbricati dei quali costituisce bene comune; al Catasto Fabbricati così descritta: "Bene non censibile comune ai mappali 8202, 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209 (area manovra e parcheggio comune)" in comproprietà ai debitori esecutati per la quota complessiva di 100/800; al Catasto Terreni del Comune di Laveno Mombello così descritta: sezione censuaria Mombello Lago Maggiore, foglio logico 9, mappale 8210, Ente urbano della superficie di Are 7,90.

Coerenze secondo la mappa di Catasto Terreni partendo da nord: mappali 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209, 8442, 6633, 8942, 4039, 8063, 8048, 7810, 8202.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla al merito, fatta eccezione per quel che attiene la particella di terreno adibita a strada di accesso la quale, a richiesta, deve essere ceduta gratuitamente al Comune di Laveno Mombello. Ciò in quanto con atto del 23.11.2012 (trascritto a Varese il 29.11.12 ai nn. 19492/13509) gli attuali debitori esecutati, unitamente agli altri proprietari di immobili nel contesto, si sono impegnati irrevocabilmente e dietro eventuale semplice richiesta scritta a cedere gratuitamente al Comune di Laveno Mombello la strada individuata al catasto terreni del Comune di Laveno Mombello al mappale 8210 (cfr. atto di provenienza e pag. 5 della perizia estimativa del CTU, geom. Giuseppe Ribera).

Il prezzo base viene fissato in **euro 240.000,00=** (eventuali offerte minime in aumento, in caso di gara tra più offerenti, euro 4.000,00=).

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto non inferiori ad euro 180.000,00=.

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

*

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà

Comune di Cittiglio (VA), via del Carro n. 34/B,

- Appartamento, posto al piano terra/rialzato di un più ampio edificio, denominato Condominio Alan, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, con annesso box autorimessa al piano seminterrato.

Superficie lorda commerciale di mq. 96 circa.

Il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- Appartamento: Catasto Fabbricati, sez. urb. CI, foglio 10, mappale 1810, sub. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani - Sup. Catastale tot. mq. 77, totale escluse aree scoperte mq. 72, rendita euro 451,90 – via del Carro snc, piano T;
- Autorimessa: catasto Fabbricati, sez. urb. CI, foglio 10, mappale 1810, sub. 10, Categoria C/6, – Classe 10, Consistenza mq. 33, sup. catastale tot. mq. 39, rendita euro 73,29 – via del Carro snc, piano S1.

Coerenze dell'appartamento: vano scala, per due lati prospetto su area comune mappale 1810 sub 1, prospetto su rampe di accesso alle autorimesse.

Coerenze dell'autorimessa: autorimessa sub. 9, muri perimetrali, area comune 1810 sub. 1. Salvo errori e come meglio in fatto.

All'unità immobiliare competono tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché le proporzionali quote di comproprietà in ragione di millesimi 93,299 (per l'appartamento), e di millesimi 25,894 (per l'autorimessa o posto auto) sulle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile e del Regolamento Condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rinvia a quanto specificato a pag. 27 e ss. della perizia estimativa redatta 9.2.23 dal CTU, geom. Giuseppe Ribera.

Con riferimento a detta unità immobiliare si segnala che, nella ricostruzione storica dei passaggi di proprietà, emergono due passaggi ereditari ante ventennio (precisamente: atto di certificato di denunciata successione del 14.7.1995, rep. n. 99/584, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Varese in data 18.11.1995 ai nn. 15687 reg. gen. e 10900 reg. part., e atto di certificato di denunciata successione trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Varese in data 7.7.1984 ai nn. 7780 reg. gen. e 6171 reg. part.), in relazione ai quali non si è rilevata trascrizione di accettazione di eredità.

Il prezzo base viene fissato in **euro 90.000,00=** (eventuali offerte minime in aumento, in caso di gara tra più offerenti, euro 1.500,00=).

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto non inferiori ad euro 67.500,00=.

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

* * *

Per quanto attiene la **conformità urbanistico/edilizia e catastale** degli immobili oggetto di vendita si rinvia alla relazione datata 9.2.23 (e successiva integrazione del 16.11.23 inerente il solo lotto 1) dell'Esperto Stimatore, Geom. Giuseppe Ribera, e qui richiamata integralmente.

Per quanto riguarda il LOTTO 1, in merito alla conformità edilizia urbanistica e catastale l'Esperto Stimatore ha in particolare precisato che *“Alla data del sopralluogo (10 ottobre 2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle planimetrie catastali ad eccezione della mancata rappresentazione di balcone lungo il lato sud del piano terra dell'abitazione (...)”* e che *“Alla data del sopralluogo (10 ottobre 2022) il fabbricato è risultato conforme ai grafici agli atti”* fatta eccezione per talune difformità in particolar modo indicate a pag. 12 della relazione (*“Al piano terra, fronte sud (verso strada) vi è un*

balcone che si diparte dal portico e corre per tutta la lunghezza della facciata, che non è rappresentato nel relativo grafico di pianta del progetto. Il grafico di pianta del sottotetto riporta balcone che sporge rispetto alla facciata, mentre in realtà è stato realizzato terrazzo incassato rispetto al perimetro esterno di facciata (...)”, per le quali l’Esperto Stimatore ritiene *“ricorra la necessità di presentazione al comune di Laveno Mombello di pratica edilizia con rappresentata l’esatta descrizione del fabbricato, anche con riferimento alla non corrispondenza del grafico di sezione rispetto a quelli delle piante, con il pagamento delle sanzioni e gli eventuali contributi che il comune riterrà di applicare e che in questa fase non è possibile quantificare”*, ipotizzando dunque una *“spesa complessiva, compreso compenso per il tecnico ed accessori di € 6.000,00. Per variazione della planimetria catastale con rappresentazione del balcone si indica spesa complessiva di € 600,00 (...)*”.

Per quanto riguarda il LOTTO 2, in merito alla conformità edilizia urbanistica e catastale l’Esperto Stimatore ha in particolare precisato (pag. 31) che *“Alla data del sopralluogo (24 ottobre 2022) le unità in oggetto sono risultate corrispondenti ai titoli di cui sopra”* e *“(…) corrispondenti alle planimetrie catastali (...)*”.

Per ogni ulteriore dettaglio tanto con riferimento al lotto 1 quanto al lotto 2 si rimanda alla suindicata relazione peritale del Geom. Giuseppe Ribera datata 9.2.23 (e successiva integrazione del 16.11.23), da intendersi qui richiamata e trascritta integralmente, e che deve essere consultata dall’offerente.

Fatta avvertenza che, richiamate le indicazioni e gli accertamenti operati dall’Esperto Stimatore in particolare sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, in ogni caso, 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 (ed integrazioni) dell’esperto stimatore incaricato dal Tribunale, Geom. Giuseppe Ribera, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <http://www.astalegale.net>, 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 e 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 e/o 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 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 presentata in Varese, via Piave n. 12, presso lo Studio del professionista delegato (previo appuntamento telefonico al n. 349.3510254), nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 19.30, e comunque **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**, intestato alla **Proc. Esecutiva n. 28/2022** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- 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 valido **documento di identità** 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 valido **documento di identità** e del **tesserino di codice fiscale** anche del coniuge/partner; per escludere il bene aggiudicatario 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 sopra ricordate 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 a 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 aggiornata visura camerale (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 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 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 e non soggetto alla sospensione feriale dei termini); 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.

Gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione, utilizzando l'apposizione funzione attiva sul portale del gestore della vendita givg.fallcoaste.it.

L'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal suindicato portale del gestore della vendita 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 - ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, mediante bonifico 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 R.G.E. n. 28/2022, identificato con il **codice IBAN IT08B0569610801000022582X39**.

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 a 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 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 per acquisto in comunione**, 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 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 in ogni caso considerata inammissibile qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 givg.fallcoaste.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 a essere presenti:

- **in caso di offerta unica:** se l’offerta è pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato si procederà 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 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= fino a € 26.000,00=

€ 1.000,00= per immobili in vendita da € 26.000,01= fino a € 52.000,00=

€ 1.300,00= per immobili in vendita da € 52.000,01= fino a € 80.000,00=

€ 1.500,00= per immobili in vendita da € 80.000,01= fino a € 100.000,00=

€ 2.000,00= per immobili in vendita da € 100.000,01= fino a € 130.000,00=
€ 2.500,00= per immobili in vendita da € 130.000,01= fino a € 160.000,00=
€ 3.000,00= per immobili in vendita da € 160.000,01= fino a € 200.000,00=
€ 4.000,00= per immobili in vendita da € 200.000,01= fino a € 260.000,00=
€ 5.000,00= per immobili in vendita oltre € 260.000,01=
secondo quanto previsto nell'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 intestato alla 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** (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini), 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 fondiario (tenendo, in ogni caso, a disposizione della procedura una somma non inferiore ad euro 15.000,00=). 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 (unicamente avvocato munito di procura notarile) 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 e 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 la vendita che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio; ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta 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 (ed in quella integrativa del 4.7.23), viene così pubblicato:

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) sui siti internet <http://www.astalegale.net>, <http://www.astegiudiziarie.it> e <http://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 sottoscritto 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 quotidiano "Il corriere della sera";
- 6) sul sito www.immobiliare.it.

* * * * *

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

Varese, 6 dicembre 2023

Il professionista delegato


avv. Manlio Buccia