

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare: **197/2019 R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Professionista delegato: **Avv. Luisa Romeo**

Gestore della vendita telematica: **G.I.V.G. S.r.l.**

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

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Luisa Romeo, Professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 27.01.2022 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Chiodini e rinnovo di delega del Giudice Dott. Puricelli come da provvedimento in udienza del 27.03.2024

AVVISA

che **presso la sala d'aste di G.I.V.G. S.r.l. in 21100 Varese, Via Ghiberti, 1** – per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet givg.fallcoaste.it per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata su quest'ultimo sito - si procederà avanti l'esponente professionista delegato, e referente della procedura, alla vendita giudiziaria senza incanto con eventuale gara in modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), al miglior offerente degli immobili qui di seguito descritti e meglio identificati nella relazione di stima depositata dal perito Arch. Ida Capuano in data 15.11.2021 con i relativi allegati, per il giorno:

17 OTTOBRE 2024 alle ore 15.00

LOTTO 1

Appartamento al terzo piano con cantina in edificio in zona centrale a Varese in Via
Maria Virginia Staurenghi, 28

Prezzo base: € 185.000,00

Offerta minima per la vendita: € 138.750,00 (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di 1/4)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nel Comune di Varese in fabbricato condominiale denominato "Condominio Cesare Battisti" in Via Staurenghi n, 28 piena proprietà di un appartamento al piano terzo, composto da quattro locali oltre servizi con annessa cantina.

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

Come precisato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Ida Capuano depositata il 15.11.2021 - alla quale integralmente ci si riporta, richiamando il contenuto di tutti gli allegati - l'unità immobiliare a destinazione residenziale è posta al terzo piano di un condominio costruito circa nel 1963; detto edificio risulta formato complessivamente da otto livelli.

L'appartamento distribuito su un unico livello è composto da un lungo corridoio di ingresso, una cucina, due bagni, un ripostiglio, un grande salotto e due stanze da letto, uno studio e due terrazzi, oltre ad una piccola cantina posta al piano interrato del condominio e parti comuni.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Varese come segue:

sez. urb. VA - Fg. 11 – particella 7236 – sub 13 – categ. A/2 – cl. 4 – 6,5 vani – rendita catastale Euro 872,81 – Via Maria Virginia Staurenghi n. 28 – piano: 3-S1

superficie catastale 156 mq
Totale escluse aree scoperte: 153 mq

Coerenze

dell'appartamento:

Prospetto su area condominiale, enti condominiali (vano scala e pianerottolo), unità immobiliare di cui al mappale 7236 sub 12, prospetto su Via Staurenghi, edificio costruito sul mappale n. 6412/b di Catasto Terreni;

della cantina:

ente condominiale (corridoio), cantina annessa all'unità immobiliare al mappale 7236 sub 12, muro di fondazione, cantina annessa all'unità immobiliare al mappale 7236 sub 14
Salvo errori e come meglio in fatto.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 3.01.2013 protocollo n. VA0000405 in atti dal 3.01.2013
Bonifica identificativo catastale (n. 151.1/2013)
- Variazione dell'1.01.1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

Il perito estimatore a pag. 3 del proprio elaborato peritale evidenzia la parziale conformità urbanistica dell'appartamento con gli strumenti urbanisti vigenti e la parziale conformità catastale. Trattasi, come rilevato nella perizia, di lievi difformità sanabili in toto.

Più precisamente a pag. 7 – Paragrafo '7' Pratiche Edilizie – si indica una lieve non conformità di distribuzione degli spazi interni: in particolare trattasi di modifiche sanabili per l'Arch. Capuano attraverso la presentazione di un'istanza edilizia e successivamente di Docfa presso l'Agenzia del Territorio con versamento di una sanzione amministrativa pari ad Euro 1000,00 oltre al compenso per il professionista che dovrà redigere la pratica edilizia - ed in conseguenza aggiornare la pratica catastale - per un costo di Euro 2000,00 compresi oneri di legge. L'intervento complessivo ha un costo di Euro 3000,00.

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente conforme agli atti depositati presso il Comune di Varese (pag. 8 – Paragrafo '7.1' conformità edilizia-urbanistica-catastale). In particolare l'appartamento è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito della costruzione. Secondo il vigente PGT del Comune di Varese alla data di stesura della perizia l'immobile risulta in NAF – Tessuto Storico nuclei di antica formazione.

Come precisato dall'Arch. Capuano a pag. 8 dell'elaborato internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame e a semplice vista, si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione. Il perito segnala, inoltre, che tutto quanto non costituisce bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati (pag. 9 perizia).

L'appartamento sviluppa una superficie lorda residenziale di mq 156 circa; la superficie lorda complessiva è di circa mq 165,62 comprese aree scoperte e cantina arrotondata a 165 mq (vedasi pag. 8 e 10 della perizia).

La destinazione d'uso risulta conforme a quanto dichiarato.

L'abitazione risulta **occupata** dal debitore e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio che risulta essere amministrato dall'Arch. Livia Caglioti - si richiama al riguardo il "Regolamento di Condominio" - e a detto appartamento risultano attribuiti 38,71 millesimi di proprietà (vedasi paragrafo 5 della perizia a pag. 6). Con l'esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in oggetto verranno trasferiti all'aggiudicatario anche i diritti millesimali di comproprietà su tutti gli enti, impianti e servizi comuni condominiali tali per legge e/o indicati nel regolamento condominiale citato e reperito dal perito stimatore.

La posizione debitoria per l'unità in oggetto - relativa agli ultimi due anni di esercizio – ai sensi dell'art. 63 disp att. c.c. – risulta differente a quanto indicato nella perizia di stima a pag. 6 (come da relazione del delegato del 20.05.2024 depositata nel fascicolo dell'esecuzione), e in particolare alla data del 10.05.2024 risulta la seguente:

- Euro 2535,51 quale saldo per l'esercizio 2023/2024
- Euro 1300,28 quale saldo per l'esercizio di riqualificazione centrale termica per l'esercizio 2023/2024 (delibera del condominio straordinaria del 26.06.23).

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratrice del condominio le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'appartamento per le spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 disp att. c.c relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le eventuali quote di oneri a carico per

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luiromeo@yahoo.it

lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Si invita a contattare l'Amministratrice UNICAMENTE via mail al seguente indirizzo:
livia.caglioti@studiocaglioti.it. L'Amministratrice non fornirà informazioni telefoniche.

17 OTTOBRE 2024 alle ore 15.30

LOTTO 2

Appartamento al sesto piano con cantina e autorimessa in edificio in zona centrale
a Varese in Via Maria Virginia Staurenghi, 28

Prezzo base: € 150.000,00

Offerta minima per la vendita: € 112.500,00 (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nel Comune di Varese in fabbricato condominiale denominato "Condominio Cesare Battisti" in Via Staurenghi n. 28 piena proprietà di un appartamento posto al sesto piano con cantina e autorimessa posti al piano interrato.

Come precisato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Ida Capuano depositata il 15.11.2021 - alla quale integralmente ci si riporta, richiamando il contenuto di tutti gli allegati - l'unità immobiliare a destinazione residenziale è posta al sesto piano di un condominio costruito circa nel 1963 ed è formato complessivamente da otto livelli.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno, un grande salotto e due stanze da letto, uno studio, una sala e un grande terrazzo oltre ad una piccola cantina e al box singolo al piano interrato del condominio e parti comuni.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Varese come segue:

*sez. urb. VA, Fg. 11 – particella 7236 – sub 20 – categ. A/2 – cl. 4 – 7,5 vani – rendita catastale Euro 1007,09 – Via Maria Virginia Staurenghi n. 28 – piano: 6-S1
superficie catastale 158 mq
Totale escluse aree scoperte: 143 mq

L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Varese come segue:

*sez. urb. VA, Fg. 11 – particella 7236 – sub 27 – categ. C/6 – cl. 10 – consistenza 14 mq – superficie catastale 14 mq – rendita 79,53 – Via Maria Virginia Staurenghi n 28 piano S1

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

L'accesso all'autorimessa si ha tramite rampa sita in Via Cesare Battisti.

Coerenze

dell'appartamento in contorno:

unità immobiliare mappale 7236 sub 21 ed enti comuni, prospetto su Via Staurenghi, prospetto su Via Cesare Battisti e prospetto su enti comuni;

della cantina in contorno:

cantina annessa all'appartamento al mappale 7236 sub 21, corridoio comune e cantine annesse agli appartamenti numeri 7236 sub 8, 15, 7.

dell'autorimessa in contorno:

enti comuni, autorimessa al mappale 7236 sub 28, ente comune e autorimessa al mappale 7236 sub 27.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare i dati sono derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 23.01.2015 protocollo n. VA0021548 in atti dal 23.01.2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 15590.1/2015)
- Variazione del 3.01.2013 protocollo n. VA0000434 in atti dal 3.01.2013 Bonifica identificativo catastale (n. 165.1/2013)
- Variazione del 1.01.1992 variazione del quadro tariffario
- Istrumento (atto pubblico) del 21.03.1975 in atti dal 7.04.1990 (n. 3070/1975)
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

Per quanto riguarda l'autorimessa i dati sono derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 3.01.2013 protocollo n. VA0000497 in atti dal 3.01.2013 bonifica identificativo catastale (n. 177.1/2013)
- Variazione del 1.01.1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

Il perito estimatore circa la conformità catastale alla data del sopralluogo del 10.09.2021 evidenzia come l'unità immobiliare in oggetto - con annessa cantina e box singolo - sia risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 9.06.2015 presentata per dichiarazione (vedasi pag. 4 perizia).

Al paragrafo 7 della perizia di stima – Pratiche edilizie (pag. 8) - l'Arch. Capuano evidenzia che il fabbricato individuato è una costruzione ante 1.09.1967 e riporta, come da richiesta presso gli uffici preposti del Comune di Varese le seguenti pratiche: P.E. n. 187/1963 - Autorizzazione edilizia del 12.04.1963 - Abitabilità rilasciata il 11.06.1965.

Durante il sopralluogo è stata rilevata dal perito una lieve non conformità di distribuzione degli spazi interni. Le modifiche in essere sono sanabili, alla data di stesura della perizia, attraverso la presentazione di istanza edilizia e successivamente di Docfa presso l'Agenzia del Territorio con versamento di una sanzione amministrativa pari ad Euro 1000,00 oltre al compenso per il professionista che dovrà redigere la pratica edilizia ed in conseguenza aggiornare la pratica catastale per un costo di Euro 2000,00 compresi oneri di legge. L'intervento complessivo ha un

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luiromeo@yahoo.it

costo di Euro 3000,00. Come precisato dall'Arch. Capuano al Paragrafo 7.1 - Conformità edilizia urbanistica catastale (pag 8) - alla data del sopralluogo (10.09.2021) l'immobile in oggetto risultava parzialmente conforme agli atti depositati presso il Comune di Varese; l'immobile è risultato, altresì, parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU a seguito della costruzione (pag. 8 perizia).

Secondo il vigente PGT del Comune di Varese alla data di stesura della perizia l'immobile risulta in NAF – Tessuto Storico nuclei di antica formazione.

Internamente l'unità immobiliare, come evidenziato dal perito a pag. 9, si presenta in un sufficiente/buono stato di conservazione e necessita di manutenzione.

L'Arch. Capuano segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati (pag. 9 perizia).

L'appartamento sviluppa una superficie lorda residenziale di mq 143 circa; la superficie lorda complessiva è di circa mq 160,00, comprese aree scoperte e cantina (vedasi pag. 9 e 11 della perizia).

La destinazione d'uso risulta conforme a quanto dichiarato.

L'abitazione risulta **occupata** dagli esecutati.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio che risulta essere amministrato dall'Arch. Livia Caglioti (Paragrafo 5 perizia da pag. 6) - si richiama al riguardo il "Regolamento di Condominio" - e a detto appartamento risultano attribuiti 70,30 millesimi di proprietà (67,36/1000 per l'appartamento con cantina e 2,94/1000 per l'autorimessa). Con l'esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in oggetto verranno trasferiti all'aggiudicatario anche i diritti millesimali di comproprietà su tutti gli enti, impianti e servizi comuni condominiali tali per legge e/o indicati nel regolamento condominiale citato e reperito dal perito stimatore.

La posizione debitoria per l'unità in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio – ai sensi dell'art. 63 disp att. c.c. – risulta differente a quanto indicato nella perizia di stima a pag. 13 (come da relazione del delegato del 20.05.2024 depositata nel fascicolo dell'esecuzione), e in particolare alla data del 10.05.2024 risulta la seguente morosità:

- Euro 6745,72 quale saldo per l'esercizio 2023/2024
- Euro 2262,63 quale saldo per l'esercizio di riqualificazione centrale termica esercizio 2023/2024 (delibera del condominio straordinaria del 26.06.23).

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore del condominio le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'appartamento per le spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 disp att. c.c relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le eventuali quote di oneri a carico per

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Si invita a contattare l'Amministratrice UNICAMENTE via mail al seguente indirizzo: livia.caglioti@studiocaglioti.it. L'Amministratrice non fornirà informazioni telefoniche.

INFORMAZIONI RELATIVE A TUTTI I LOTTI IN VENDITA

Attestazione di prestazione energetica: la procedura non ha acquisito l'attestato di prestazione energetica. Ove l'aggiudicatario intenda farlo allegare al decreto di trasferimento, sarà onere dell'aggiudicatario acquisirlo, a sua cura e spese, tramite un professionista abilitato di sua fiducia e trasmesso in tempo utile al delegato.

Abusi e/o irregolarità edilizie e urbanistiche: ci si riporta a quanto meglio indicato nell'elaborato peritale a firma dell'Arch. Ida Capuano e relativi allegati. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, a sua cura e spese, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 co. 5 DPR 380/2001 e di cui agli artt. 17 co 5 e 40 co. 6 della Legge 47 /1985 e successive modifiche e integrazioni presentando domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

Rinvio all'elaborato peritale: gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia depositata in data 15.11.2021 dal perito Arch. Ida Capuano avuto riguardo ai due lotti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive così come meglio indicate nella relazione di stima e relativi allegati cui ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge.

La perizia è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astefallimentivarese.net, www.portaleaste.com, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it givg.fallcoaste.it www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it, e deve sempre essere consultata dall'offerente - unitamente agli stessi allegati qui richiamati integralmente- e alla stessa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, vincoli e oneri giuridici.

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luiromeo@yahoo.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso la **sala d'aste di G.I.V.G. S.r.l. in Varese, Via Ghiberti 1** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet givg.fallcoaste.it per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata su quest'ultimo sito con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dallo scrivente professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

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

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del DM 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 givg.fallcoaste.it accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e relativa documentazione; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto e di cui all'elaborato peritale e allegata documentazione, cui ci si riporta integralmente e che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti per ogni conseguente effetto di legge. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni. La documentazione è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astefallimentivarese.net, www.portaleaste.com, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, givg.fallcoaste.it, _www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it la perizia deve sempre essere consultata dall'offerente unitamente agli allegati e a detti documenti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. c.c. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- B) Per i lotti posti in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite dal professionista delegato.
- D) Le unità immobiliari vengono vendute libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- E) **Entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente; **per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito entro il secondo giorno antecedente l'asta affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.** NOTA: Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine indicato, si consiglia di effettuare il bonifico con congruo anticipo prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerta sarà considerata inammissibile e l'offerente sarà escluso dalla gara.
- F) Ogni offerente, esclusi i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

- 1) **In caso di offerta con modalità cartacea** dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato, Avv. Luisa Romeo - in Varese, Via Puccini n. 7 (piano rialzato - citofono studio Modesti) tutti i giorni feriali, escluso il sabato (**previo appuntamento telefonico**) dalle 9.30 alle 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30 – **e, comunque, entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente a quello fissato per la gara** - una busta chiusa contenente:
- l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo attualmente pari ad € 16,00) contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "PROC. ESEC. IMM. 197/2019 R.G.E" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita iva (allegare fotocopia del documento di identità e della tessera con codice fiscale di tutti i soggetti);
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- se l'offerente è persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, e deve essere prodotto (all'udienza) un certificato della Camera di Commercio, o analoga certificazione per gli altri enti, in corso di validità, da cui risultino la costituzione e i poteri di rappresentanza validi per la partecipazione all'udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di minorenne o interdetto o inabilitato, deve essere allegato copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà indicare i dati identificativi della procedura e il prezzo offerto indicando le modalità di pagamento (tale termine comunque non può essere superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

migliore). **Inoltre l'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte e dei relativi allegati e documenti e di conoscere lo stato dell'immobile.**

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

L'offerta, ex art 571 c.p.c u.c., deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato ricevente, o di suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona differente dall'offerente e identificato con fotocopia del documento di identità), il nome del professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di consegna della busta. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia della carta di identità dell'offerente.

A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

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

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.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luiromeo@yahoo.it

saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento del prezzo, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l)
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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 e di conoscere lo stato dell'immobile;

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura intestato alla “**PROC. ESEC.IMM. 197/2019**” con **IBAN IT 03J0103010800000001099205** aperto presso Monte Paschi di Siena – Agenzia di Varese n. 610 – Piazza Cacciatori delle Alpi, 3 - per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; si ricorda che il bonifico dovrà essere effettuato **entro il secondo giorno antecedente l'asta** in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta;
- per la sottoscrizione e la 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - 1- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 co. 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - 2- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire dalla casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione dei quali si dirà in seguito al punto lett. e);
all'offerta dovranno essere allegati:
 - a- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione;

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

- b- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, occorre produrre copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, occorre allegare copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica attualmente pari ad Euro 16,00 (tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://www.pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://www.pst.giustizia.it>.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 co. 1 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 co. 1 D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

- G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta la 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.**
- H) All'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea, le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- 1) In caso di unica offerta:
 - se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà 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 il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 2) In caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono ritenute valide:

 - gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - gli offerenti per via cartacea-analogica comparando personalmente all'udienza di vendita

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luiromeo@yahoo.it

avanti il professionista delegato nel luogo sopra indicati.

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

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta da parte del professionista delegato;
- b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14 co 1 e art. 15 co. 2 D.M. 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

Euro 250,00 per immobili in vendita fino a Euro 13.000,00;
Euro 500,00 per immobili in vendita da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00;
Euro 1000,00 per immobili in vendita da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00;
Euro 1300,00 per immobili in vendita da Euro 52.000,01 a Euro 80.000,00;
Euro 1500,00 per immobili in vendita da Euro 80.000,01 a Euro 100.000,00;
Euro 2000,00 per immobili in vendita da Euro 100.000,01 a Euro 130.000,00;
Euro 2500,00 per immobili in vendita da Euro 130.000,01 a Euro 160.000,00;
Euro 3000,00 per immobili in vendita da Euro 160.000,01 a Euro 200.000,00;

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

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

Euro 5000,00 per immobili in vendita oltre Euro 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, verrà restituito dal professionista delegato l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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.

- I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.
- J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato (nonché referente della procedura) o al custode giudiziario.
- L) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

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

In caso di richiesta ex art 41 TUB

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo del prezzo), il professionista delegato sarà tenuto a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi dello stesso e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. In ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad Euro 15.000,00.

PUBBLICITA'

Il Tribunale di Varese, Seconda sezione, come da ordinanza integrativa dell'ordinanza di delega per la pubblicità delle vendite ex art 490 c.p.c. depositata nel fascicolo dell'esecuzione il 29.03.2024, dispone che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita alle seguenti modalità:

- 1) sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- 2) sui seguenti siti internet <http://www.astalegale.net>, www.astegiudiziarie.it e

Avv. Luisa Romeo
Via Puccini, 7 – 2100 Varese
Tel. 0332.282304
luisa.romeo@varese.pecavvocati.it
luromeo@yahoo.it

www.asteannunci.it;

- 3) mediante distribuzione della free press come da Convenzione in vigore presso il Tribunale (scaricabili dal sito del Tribunale);
- 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.

Il delegato potrà eseguire, senza necessità di autorizzazione, la pubblicità anche su altri siti gratuiti purchè autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e art 173 disp. att. cpc. e solo ove richiesto da parte del creditore precedente o altro intervenuto munito di titolo ne faccia richiesta.

VISITA DELL'IMMOBILE

Visite all'immobile: è possibile visionare gratuitamente l'immobile posto in vendita con l'assistenza del **custode giudiziario** Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. S.r.l. – di Varese, ViaGhiberti, 1 - che agisce in qualità di custode e ausiliario del Giudice, ai sensi dell'art. 68 c.p.c, prendendo contatto per concordare un appuntamento ai numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099, fax 0332-335425 email: segreteria.va@givg.it, oppure mediante il Portale delle vendite Pubbliche –PVP (<https://pvp.giustizia.it.pvp>) . Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Varese, 29 Maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Luisa Romeo

