

TRIBUNALE DI VARESE
PROC. ESECUTIVA IMM.RE N.158/2021 R.G.E.
G. E. Dott.ssa Flaminia D'Angelo
Custode Giudiziario GIVG srl
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Avv. Federico Caldesio** (tel. 0332/667488 - 0332/666842 - PEC: avvfedericocaldesio@varese.pecavvocati.it), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Varese, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.p.c. con ordinanza del 16/11/2022, e successivo rinnovo del 03/04/2024

AVVISA
Ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.

**DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINGOLA MISTA**

al miglior offerente dei seguenti immobili pignorati:

Lotto UNICO

(ex lotti 2 - 3 - 4 unificati)

Piena proprietà di due appezzamenti di terreni accorpati che si trovano in posizione periferica e decentrata rispetto al nucleo centrale del paese di Cantello (VA). Il tutto posto in prossimità della via Elvezia del paese di Cantello (VA) all'interno dell'ampia zona boschiva del paese.

Identificativo immobile A

Terreno sito in Comune di - 21050 - Cantello (VA)

Trattasi di particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio con sedime a bosco.

Identificativo catastale:

Comune di Cantello - Terreno: Fg.9, Mappale 2921 Bosco ceduo classe 3, are 19.10 (mq.1.910) - Reddito dominicale € 0,69 - Reddito agrario € 0,79

Coerenze da nord in senso orario come da mappa Catasto terreni: mappale 4240, mappale 2998, mappale 3617, mappale 1298 e mappale 4240. L'accesso si attua da stradina boschiva sterrata che si diparte dalla comunale via Elvezia e dalla stradina, addentrandosi nella macchia boschiva attraverso sentieri sterrati boschivi.

Identificativo immobile B

Terreno sito in Comune di - 21050 - Cantello (VA)

Trattasi di particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio con sedime pressoché boschivo.

Identificativo catastale:

Comune di Cantello - Terreno: Fg.9, Mappale 3617 Bosco ceduo classe 2, are 06.00 (mq.600) - Reddito dominicale € 0,62 - Reddito agrario € 0,25

Coerenze da nord in senso orario come da mappa Catasto terreni: mappale 1300, mappale 3032, mappale 3062, mappale 3079, mappale 1302, mappale 3405 e mappale 2921. L'accesso si attua da stradina boschiva sterrata che si diparte dalla comunale via Elvezia e dalla stradina, addentrandosi nella macchia boschiva attraverso sentieri sterrati boschivi.

Piena proprietà di due appezzamenti di terreni accorpati che si trovano in posizione periferica e decentrata rispetto al nucleo centrale del paese di Cantello (VA). Il tutto posto all'interno di ampia zona boschiva del paese.

Identificativo immobile A

Terreno sito in Comune di - 21050 - Cantello (VA)

Trattasi di particella di terreno con conformazione geometrica stretta e allungata pressoché regolare assimilabile a un rettangolo con sedime a bosco.

Identificativo catastale:

Comune di Cantello – Terreno: Fg.9, Mappale 2923 Bosco ceduo classe 2, are 15.40 (mq.1.540) – Reddito dominicale € 1,59 – Reddito agrario € 0,64

Coerenze da nord in senso orario come da mappa Catasto terreni: mappale 3698, mappale 9511, mappale 4461 e mappale 4023. L'accesso si attua da sentiero di campagna sterrato che si diparte dalla via Vigiù e, addentrandosi nella macchia boschiva attraverso altri sentieri sterrati boschivi.

Identificativo immobile B

Terreno sito in Comune di – 21050 – Cantello (VA)

Trattasi di particella di terreno con conformazione geometrica stretta e allungata pressoché regolare assimilabile a un rettangolo con sedime a bosco.

Identificativo catastale:

Comune di Cantello – Terreno: Fg.9, Mappale 4461 Bosco ceduo classe 2, are 15.40 (mq.1.540) – Reddito dominicale € 1,59 – Reddito agrario € 0,64

Coerenze da nord in senso orario come da mappa Catasto terreni: mappale 2923, mappale 9511, mappale 4462 e mappale 4522. L'accesso si attua da sentiero di campagna sterrato che si diparte dalla via Vigiù e, addentrandosi nella macchia boschiva attraverso altri sentieri sterrati boschivi e dal mappale 2923.

Piena proprietà di un appezzamento di terreno che si trova in posizione periferica e decentrata rispetto al nucleo centrale del paese di Cantello (VA). Il tutto posto nelle vicinanze della via Varese del paese.

Identificativo immobile A

Terreno sito in – 21050 – Cantello (VA)

Trattasi di particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio e sedime pianeggiante a prato

Identificativo catastale:

Comune di Cantello – Terreno: Fg.9, Mappale 2263 Seminativo arborato classe 3, are 21.20 (mq.2.120) – Reddito dominicale €9,85 – Reddito agrario € 10,40

Coerenze da nord in senso orario come da mappa Catasto terreni: mappale 5164, mappale 2301, 3250,2302 con intermediente strada campestre e mappale 4729. L'accesso si attua dalla via Varese attraverso intermediente strada campestre con il detto mappale 2263.

L'immobile si presenta libero

In ogni caso, il bene immobile di cui sopra viene meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per una più completa descrizione, per l'accertamento urbanistico e catastale, nonché per ogni altra informazione relativa agli immobili posti in vendita, ci si riporta, ad ogni conseguente effetto di legge, alle relazioni di stima dei singoli lotti n. 2 -3 - 4 (ora accorpati) depositate in data 17/10/2022 dal CTU Geom. Tullio Ierardi, come da incarico ricevuto dal Tribunale di Varese.

Gli immobili posti in vendita possono essere visionati dagli interessati con l'assistenza gratuita, come custode, di G.I.V.G. s.r.l. con sede in Via Ghiberti n. 1 a Varese (tel. 0332.335510).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

il giorno mercoledì 30 ottobre 2024, alle ore 10.30, presso la sede di G.I.V.G. s.r.l. in Varese, Via Ghiberti n. 1, avanti al delegato Avv. Federico Caldesio, referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di euro 11.724,80**;
Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato e quindi fino **ad euro 8.793,60**.

La vendita si terrà mediante collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche G.I.V.G. S.r.l. ovvero www.givg.falcoaste.it con apertura delle buste per l'esame delle offerte e con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona mista, senza incanto, dei beni immobili sottoposti ad esecuzione nella procedura di cui sopra.

La pubblicità verrà effettuata mediante pubblicazione di un estratto del presente avviso sul quotidiano La Prealpina, pubblicazione integrale dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul portale www.venditegiudiziali.it ed inoltre di adeguata informativa a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile mediante il servizio Postal Target.

L'avviso verrà inoltre inserito, unitamente alla relazione di stima e, se possibile, alle riproduzioni fotografiche del bene, sulla rete internet all'indirizzo www.astalegale.net.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente l'asta fissata, quindi entro il 29 ottobre 2024, con modalità analogica o telematica; per le sole offerte telematiche, il bonifico della cauzione dovrà essere eseguito entro il giorno antecedente l'asta, affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, a favore del conto corrente dedicato alla procedura, intestato a PROC. ESECUTIVA N. 158/2021 R.G.E., acceso presso Crédit Agricole - filiale di Varese - codice IBAN: IT95C0623010820000047961487

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

A) OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA (ANALOGICA):

-l'offerente dovrà depositare presso lo studio del delegato sito in Laveno Mombello (VA), Via Labiena, 51, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00, **previo appuntamento telefonico**, in busta chiusa sulla quale saranno annotati, a cura del delegato direttamente, il nome del soggetto che deposita materialmente l'offerta (persona anche diversa dall'offerente), previa sua identificazione, il nome del delegato professionista e la data della vendita; a pena di irricevibilità, nessun'altra annotazione potrà essere apposta sulla busta;

- l'offerta dovrà essere formulata **in carta con marca da bollo da euro 16,00**, fatta personalmente o mediante mandatario munito di procura speciale (rilasciata in forma di scrittura privata autentica da notaio o di atto pubblico);

- l'offerta dovrà prevedere le complete generalità dell'offerente, codice fiscale, indicazione circa lo stato coniugale o meno dell'offerente, e nel caso di matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia (separazione o comunione dei beni fra coniugi), nonché il recapito telefonico o l'eventuale indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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;**

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, preferibilmente allegato copia dei documenti del medesimo; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;
- in caso di offerta, proveniente da società o da enti, dovrà essere allegata, **o al più tardi prodotta in udienza**, certificazione CCIAA in corso di validità dalla quale risultino la vigenza della società o dell'ente e l'indicazione dei soggetti ai quali spetti la rappresentanza sociale con gli eventuali provvedimenti autorizzativi;
- nel caso di enti o altri soggetti giuridici dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante l'esistenza in capo all'offerente dei poteri e della legittimazione dello stesso.
- nel caso in cui si tratti di offerente cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere resa al delegato copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente del permesso o della carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- ove l'offerente non intendesse fare apparire il proprio nominativo, potrà nominare un procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- nell'offerta dovranno essere inoltre indicati i dati identificativi della procedura esecutiva e, comunque, del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta su indicato, ovvero il prezzo base d'asta ribassato di 1/4, a pena di esclusione;
- **l'offerta dovrà contenere la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima depositata dall'esperto estimatore alla procedura di cui in epigrafe e sopra richiamata.**
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri, compresi quelli tributari, non potrà essere superiore a 120 giorni (fatta salva la possibilità di indicare un termine più breve, che sarà valutato dal delegato ai fini di individuare la migliore offerta);
- nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto, dovranno essere inseriti la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **PROC. ESECUTIVA IMM.RE N. 158/2021 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;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Varese ai sensi dell'art. 582 del codice di rito; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese.

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerta andrà formulata con modalità telematica esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; L'offerta dovrà indicare ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della P. IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (nel caso: Tribunale di Varese);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (nel caso: 158/2021);
- l'indicazione del referente della procedura (nel caso: Avv. Federico Caldesio);
- in caso di più lotti, il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed 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, dell'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- indicazione del codice IBAN del conto corrente 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 al comma 4 dell'articolo citato, o in alternativa, di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta medesima e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento vigente;

- l'indicazione dell'eventuale recapito di telefonica fissa o mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui sopra;

- quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

- il bonifico di cui sopra dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **PROC. ESECUTIVA N. 158/2021 R.G.E. – IBAN: IT95Co623010820000047961487** – per l'importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed il bonifico dovrà essere effettuato tassativamente in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente in tempo utile per le determinazioni di ammissibilità dell'offerta.

Per la sottoscrizione e la trasmissione, l'offerta dovrà alternativamente:

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure

b) 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 DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 DPR 68/2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione sarà operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, DM 32/2015).

- **Il presentatore 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 a seguire;

- all'offerta dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento eseguito tramite bonifico secondo le indicazioni già riportate, conto della procedura ed importo della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento);

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione dei beni, copia dei medesimi documenti del coniuge (salvo facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se l'offerente è minorenne, inabilitato o interdetto, copie dei documenti di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente al titolo autorizzativo (ad esempio: certificato del registro imprese, procura o atto di nomina);

- se il soggetto è persona giuridica, unitamente alla copia dei documenti di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, documentazione che attesti i poteri in capo al medesimo (ad esempio: visura camerale aggiornata);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o per 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, in difetto si procederà al recupero coattivo della somma dovuta.

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ex art. 15, comma 1°, DM 32/2015, **l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure dovrà essere depositata con modalità cartacea.**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati e/o non comunicati ex art. 15, comma 1, DM 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 –come in caso di malfunzionamenti che interessino le ore immediatamente antecedenti la vendita – **l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.**

L'offerta d'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 cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere quindi eseguito tassativamente ed in ogni caso in modo tale che la somma risulti accreditata sul conto corrente della procedura sopra indicata al momento di apertura delle buste, a pena di inammissibilità dell'offerta.

All'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea/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, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione all'udienza degli offerenti con modalità telematica 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 per la vendita telematica utilizzata per 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente (anche non presente); qualora il prezzo offerto sia inferiore a quello base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 codice di rito, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss stesso codice;
- **In caso di pluralità di offerte:** alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti 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 miglior 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 analogica, il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito al professionista delegato;
- per le offerte depositate con modalità telematica, il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (ex art. 14 DM 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 telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi avanti a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

Nel caso di gara, le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita fino da € 13.000,01 ad € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita fino da € 26.000,01 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita fino da € 52.000,01 ad € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita fino da € 80.000,01 ad € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita fino da € 100.000,01 ad € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita fino da € 130.000,01 ad € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita fino da € 160.000,01 ad € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita fino da € 200.000,01 ad € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01, come disposto dal GE nell'ordinanza di nomina.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso al professionista delegato relativo alla fase del trasferimento di 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 avrà cura di comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della cauzione versata; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve**; ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta in originale dell'operazione fatta a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne tassativamente comunicazione al professionista delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato.

La cauzione prestata per la vendita senza incanto sarà restituita agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari del bene subito dopo la formazione del processo verbale di aggiudicazione.

Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

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

In caso di offerta per persona da nominare, ovvero nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al professionista delegato entro 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura notarile, o copia autentica della procura generale rilasciata in data antecedente la vendita stessa.

In caso di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei 5 giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne approfittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In difetto, il trasferimento avrà effetti nei confronti del creditore, precisato che in ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al TU delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti per tale agevolazione.

Qualora inoltre l'aggiudicatario in presenza dei requisiti di natura soggettiva ed oggettiva e delle specifiche condizioni richieste dalla legge intendesse avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 497 della l. 266/2005, che consente la determinazione della base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sul valore determinato ex art. 52, commi IV e V, del TU in materia di imposta di registro, dovrà fornire specifica domanda e presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per l'applicazione di quanto disposto dalla legge 266/2005.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato istanza ai sensi dell'art. 41 TUB ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 15 giorni antecedenti il versamento del saldo prezzo, l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditato a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del delegato, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

Il pagamento ex art. 41.TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;
- 2) L'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita o qualora siano **decorsi 120 giorni** dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

- 3) L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.
- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.
- 5) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 6) In occasione della vendita sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il Portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.
- 7) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

- **in caso di unica offerta:**

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

- **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide siano esse analogiche e/o telematiche.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- in tal caso, l'importo di ciascun rilancio, viene sin d'ora determinato in euro 250,00;

- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente in (comunque nel circondario del Tribunale di Varese) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

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

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

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

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

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

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

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

La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

- **offerta per persona da nominare:**

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

- **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico** - tra i quali **l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti** –, importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- Subito dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rendere al delegato la **dichiarazione prevista dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.** (ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è disponibile sul sito internet del Tribunale di Varese (sotto il nome: modulo antiriciclaggio persone fisiche o persone giuridiche). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione, qualora dovessero mutare i fatti alla base delle dichiarazioni rese. In caso di mancata trasmissione dell'integrazione, l'aggiudicatario è reso edotto che – sotto la sua responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.
In assenza della dichiarazione prevista ex lege non potrà essere firmato il decreto di trasferimento.
- In caso di inadempimento, si avvisa che, ai sensi dell'art. 177 disp.att. c.p.c., l'aggiudicatario sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.
- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.
- Il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli ulteriori importi a carico dell'aggiudicatario come sopra specificato, dovrà essere effettuato entro il termine previsto nell'offerta mediante assegni circolari intestati a "Procedura Esecutiva n. 158/2021 R.G.Es.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole – Filiale di Varese - **IBAN: IT95C0623010820000047961487** intestato alla "Procedura Esecutiva n. 158/2024 R.G.Es." (riferimento termine data valuta accredito), con detrazione dell'ammontare della cauzione; qualora sul bene gravasse mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge. Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito anche presso il Tribunale di Varese.

Il custode provvederà a dare pubblicità delle operazioni di vendita sul sito internet immobiliare.it. ove richiesto dal creditore.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato Avv. Federico Caldesio tel. 0332/667488;

AVVISA CHE

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).
- 2) Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.Legge 23.4.1985 n. 146, convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento.
- 3) 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).
- 4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 5) Ai sensi dell'art. 9 del DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210) nel caso l'immobile pignorato sia un "immobile da costruire" (ai sensi dell'art. 1, lettera d del decreto, per immobili da costruire devono intendersi "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità") e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2, offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli. E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.
- 6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.
- 7) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INFORMA

Che per partecipare alla vendita, **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.**

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

Laveno Mombello, 25 giugno 2024

Professionista delegato
Avv. Federico Caldesio