

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI EREDITÀ GIACENTE DI GAGLIANO COSIMO – R.G. N. 3193/2024

GIUDICE: DOTT.SSA IDA CARNEVALE

CURATORE: DOTT.SSA GISELLA BORGHETTI

* * *

AVVISO DI VENDITA

A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Primo esperimento

Piattaforma di pubblicazione: www.astexpo.it

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1: Appartamento sito nel comune di Gavirate (VA) via Al Lago, 70 – Piena proprietà:

1/1 – arredi ed elettrodomestici

L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato condominiale sito in Via Al Lago n.70, nella frazione di Oltrona al Lago del comune di Gavirate, tale fabbricato è collocato a poche decine di metri dalle sponde del Lago di Varese, in zona chiaramente vincolata secondo i dettami delle normative vigenti (Legge 431/85 ecc.).

L'appartamento è sito al piano rialzato e seminterrato, del sopracitato fabbricato, con accesso primario dal piano rialzato, tramite vano scala comune, si compone di: ingresso, che divide la zona giorno dalla zona notte, soggiorno e cucina dotati di balcone esterno con vista sul lago, camera da letto con balcone, disimpegno, camera matrimoniale con balcone e bagno. L'intero piano abitabile ha un'altezza interna di 270cm.

Al piano seminterrato, accessibile sia da scala interna che dà accesso secondario dal vano scala comune, sono presenti: 4 locali e due disimpegni accessori alla residenza, aventi un'altezza interna di 220cm.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana: OL, Foglio 4, Particella 1388, Sub. 10, Piano: T-S1, Categoria A/3, Classe:4 Consistenza; 9,0 vani, Sup. Catastale 125mq, Rendita € 455,52;

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà. Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

il valore di vendita, come da perizia di stima, costituisce il **prezzo base dell'immobile ed è pari a euro 142.000,00 (Euro centoquaranteduemila/00)**, oltre IVA.

Completano il lotto i beni mobili quali:

- Arredi ed elettrodomestici.

Elenco beni mobili:

Quantità	Descrizione
1	Mobile basso con 4 cassetti
1	Mobile alto con 4 vani
1	Cucina con lavandino e 4 fuochi
1	Frigorifero
1	Mobile da giorno lungo 5 metri con ante in vetro
1	Tavolo legno 4 metri
2	Panche da 4 metri
1	Sedia
1	Lampada
1	Mobile basso con due cassetti e due ripiani
1	TV Samsung
1	Mobile da soggiorno con ante in vetro, due cassetti e due ripiani
1	Divano
1	Lampada da soggiorno
2	Quadri
1	Cassettiera con specchio
2	Anfore antiche
1	Cassettiera
1	Appendiabiti
1	Mobile basso
1	Vaso
1	armadietto con chiave
1	Armadio
1	Mobile a muro con quattro ripiani
1	Letto
1	Comodino
1	Mobili rotti
1	Letto matrimoniale
1	Armadio
1	Televisione
1	Comodino
1	Sedia
1	Specchio da bagno
1	Lotto di soprammobili di vario genere, forma e misura
1	Mobile basso da bagno
1	Sgabello
1	Appendiabiti
2	Mensole
1	Specchio da bagno
1	Armadio con 4 vani e 2 specchi (pieno di vestiti)

1	Mobile con quattro cassetti
1	Specchio
1	Comodino
1	Lampada
1	Anfora
1	Appendiabiti
1	Specchio
1	Lotto di quadri di varie forme e misure
1	Divanetto
1	Mobile da soggiorno
1	Lampada
1	Comodino
1	Armadio a tre ante
2	Sgabelli
1	Carrellino a due ripiani
1	Mobile da soggiorno angolare
1	Televisione
1	Mensola
1	Tavolo in ottone
1	Mobile-armadio da soggiorno con ante in vetro
1	Lampada
1	Sgabello
1	Divano angolare
1	Tappeto antico
2	Sgabelli
1	Cucina completa di lavello, quattro fuochi, mensola, cappa, forno e microonde
1	Mensola angolare
1	Macchina del caffè
1	Mobile basso
1	Lotto di soprammobili di varie forme e misure
1	Orologio

il valore complessivo di tali beni è stimato in € 1.000,00 oltre IVA ordinaria.

LOTTO 1:

PREZZO BASE: € 143.000,00 (Euro centoquarantatremila/00)

importo determinato dalla somma del prezzo base dell'immobile come da perizia di € 142.000,00 maggiorato del valore dei beni mobili (come meglio sopra riportato) di € 1.000,00 per un totale complessivo di € 143.000,00.

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto

da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi in favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA E.G. 3193/2023 Tribunale di Varese - Lotto 1"

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (Euro mille/00)

* * *

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito www.astexpo.it;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- sul sito www.immobiliare.it;
- sul sito astexpo.fallcoaste.it.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni.

DURATA DELLA GARA

L'asta telematica si aprirà il giorno 26 del mese di Giugno 2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 26 del mese di Giugno 2025 alle ore 13:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'prezzo base d'asta.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità indicate dal presente Avviso.

L'accredito della cauzione dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 23 del mese di Giugno 2025. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico dovrà produrre la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata su tutte le pagine dall'offerente;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (copia contabile di avvenuto pagamento);
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;

- se persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, copia della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) tramite bonifico sul conto corrente sopra indicato.

L'offerente telematico dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all'indirizzo PEC astexposrl@pec.it entro e non oltre le **ore 12:00 giorno 23 del mese di Giugno 2025**. Entro lo stesso termine, l'offerente dovrà registrarsi alla piattaforma di vendita www.astexpo.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, al numero +39 0331.371864.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il Commissionario utilizzerà il portale www.astexpo.it.

Gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno abilitati il giorno della vendita, una volta riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei documenti richiesti.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astexpo.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali:

- 1) la prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno all'offerta minima ammissibile;
- 2) nell'ipotesi di presentazione di **una offerta valida**, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'unico offerente, anche nel caso di mancata connessione/presenza dello stesso;
- 3) nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma di vendita www.astexpo.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato per i singoli lotti.

I rilanci vengono formulati esclusivamente **in via telematica**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza il sistema provvede a prolungare di 5 minuti il tempo della gara.

Il sistema non consente l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati né accetta offerte con decimali.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Dopo l'aggiudicazione, ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, a pena decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre iva di legge e quanto versato in c/cauzione), secondo le modalità di seguito descritte.

L'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare i diritti d'asta pari al 3% sul valore di aggiudicazione, oltre IVA di legge, sul conto corrente indicato dal commissionario.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio Dott. Ferdinando Cutino, scelto dal Curatore, l'atto formale di trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato. Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dal Curatore e a suo insindacabile giudizio.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre accessori di legge, dedotta la cauzione già versata con l'offerta, entro la data di stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "Eredità Giacente di Gagliano Cosimo - n. 3193/2024" o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il Curatore comunicherà all'aggiudicatario. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla data dell'atto notarile.

Tutte le imposte, tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali, gli onorari e le spese del notaio relative all'atto di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, in assegno circolare, contestualmente al rogito notarile, in data da definirsi in accordo con il Curatore.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo conformemente al presente bando di vendita, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione; la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale, oltre al diritto di richiedere il maggior danno, ed il bene verrà rimesso in gara.

Il Notaio Delegato Dott. Ferdinando Cutino, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e la totalità delle spese di trasferimento, previo assenso dei creditori, provvederà alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo o trascrizione pregiudizievole.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà darne comunicazione al Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it.

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà far fronte alle spese condominiali arretrate, per l'annualità precedente 2024/2025 pari ad € 2.489,11, nonché alle spese presunte per la gestione 2025/2026 stimate in € 2.500,00, il tutto per un totale di € 5.000,00.

Tale versamento dovrà essere concordato con l'Amministratore del Condominio Sig. Stefania Bianchi.

Le spese condominiali arretrate e pari a circa € 20.000,00 dovranno essere ripartite fra i condomini, una volta aggiudicato l'immobile, sulla base dei millesimi condominiali.