

TRIBUNALE DI VARESE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 102/2024

Dott.ssa Flaminia D'angelo

Professionista Delegato: Avv. Federica Boga (351.8982239 / 0331.814128)

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l. (0332.335510)

Gestore della vendita telematica: G.I.V.G. s.r.l. (0332.335510)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Federica Boga, con studio in Tradate (VA), Via Goffredo Mameli n. 7, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Varese, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 5 marzo 2025;

- visti gli artt. 569 e 591-*bis* c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., che in data **6 OTTOBRE 2025** alle **ore 15:00**, presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l., **sita in Varese, Via Ghiberti n. 1**, avrà luogo la **prima vendita senza pubblico incanto**, al miglior offerente, **mediante procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica)**, **della proprietà superficaria** del bene immobile pignorato costituente il lotto unico della presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Nel Comune di Malnate (VA) - frazione Gurone, piazza F.lli Rosselli n. 17, all'interno di un condominio, appartamento ad uso residenziale posto al piano terreno composto da ingresso, antibagno e bagno, piccola cucina non abitabile, soggiorno, ripostiglio e camera da letto.

Completa la proprietà il vano cantina pertinenziale posto al piano interrato. Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Malnate** come segue:

Foglio n. 11 - mappale n. 8241 - sub. 12 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 3,5 vani
- superficie catastale totale: 48 mq - rendita catastale € 198,84 - Piazza F.lli Rosselli n. 17 - piano T;

Foglio n. 11 - mappale n. 8242 - sub. 17 - categoria C/2 - classe 8 - mq 12 - superficie catastale totale: 13 mq - rendita catastale € 17,97 - Piazza F.lli Rosselli n. 17 - piano S1
(unità immobiliare ad uso residenziale)

Confini dell'appartamento come da scheda: a nord, a est e a sud mappali nn. 1506, 1508 e 1528; a ovest mappali nn. 7980, 7983 e 8243.

Confini del deposito/cantina come da scheda: a nord, a est e a ovest cantine di altre UU.II.; a sud muro perimetrale.

Nell'atto notarile di compravendita Rep. n. 312, Racc. n. 260 a rogito Notaio Francesco Parodi del 26/03/2007 si legge: *"Dichiara la parte acquirente di essere a perfetta conoscenza che l'intero sedime su cui insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in contratto è stato oggetto di Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Malnate con atto a rogito del Segretario Comunale in data 18 luglio 1985 Rep. n. 6153, registrato a Varese il 4 settembre 1985 al n. 2068 e trascritta a Varese in data 25 settembre 1985 ai numeri 8588/6490, e di accettare la suddetta convenzione, le cui pattuizioni si intendono qui integralmente riportate e trascritte."*

Enti e spese comuni

All'immobile oggetto di vendita, sito nell'ambito di più ampio fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale, segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Quanto alle spese condominiali, nella propria perizia del 23/01/2025 il Geom. Paolo Binaghi riferisce che il debitore esecutato *"ha provveduto al saldo delle spese condominiali preventivate di sua competenza periodo 01/10/2023 - al 30/09/2024. Pertanto, a oggi non risultano spese condominiali scadute. Nel mese di gennaio 2025 verrà convocata l'annuale assemblea condominiale e approvato un nuovo bilancio preventivo"*

Si fa espresso avvertimento al futuro aggiudicatario che è suo onere attivarsi per acquisire presso l'amministratore del condominio le informazioni necessarie al fine di conoscere l'importo medio delle spese condominiali per anno di esercizio relative all'immobile in oggetto, gli importi aggiornati delle spese condominiali scadute e non pagate per l'immobile in oggetto relative all'anno di esercizio in corso e a quello precedente con riferimento alla data di aggiudicazione - le quali, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, rimarranno a carico dell'aggiudicatario secondo quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c. - nonché eventuali spese straordinarie relative ad interventi sull'immobile effettuati, in corso o deliberati.

Situazione urbanistica, edilizia e catastale

L'elaborato peritale e l'atto notarile di compravendita Rep. n. 312, Racc. n. 260 a rogito Notaio Francesco Parodi del 26/03/2007 attestano che il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967 e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie degli interventi realizzati:

- Concessione Edilizia n. 72, pratica 14302/87, prot. n. 1656-6542/1987, rilasciata dal Comune di Malnate in data 27/10/1987 (già C.E. n. 25 del 28/04/1987);
- Successive concessioni in variante, la prima n. 100, prot. n. 13427, rilasciata dal predetto Comune in data 16 novembre 1989 e la seconda n. 111, prot. n. 12428 rilasciata in data 29 novembre 1990.

Gli immobili oggetto di perizia, secondo il vigente PGT del Comune di Malnate, risultano azzonati in zona T2 GF2 con classificazione paesistica P3.

*

L'elaborato peritale attesta altresì che alla data del sopralluogo (25/11/2024) l'appartamento oggetto di perizia è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. È risultato anche corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU ove però non compare indicata la porta di ingresso dell'unità. Si rilevano, invece, difformità nella cantina (corpo B mappale n. 8242 - sub. 17) per ridotta dimensione della superficie rispetto alla planimetria catastale.

Si rende necessaria la redazione di CILA in sanatoria con aggravio di sanzione pecuniaria e successivi adeguamenti catastali delle due unità tramite procedure Docfa.

Per la sistemazione di quanto sopra il perito estimatore ha quantificato un importo indicativo pari ad € 1.600,00.

Si rende noto che dalla visura catastale storica allegata alla perizia di stima del Geom. Paolo Binaghi emerge l'esistenza di un livello, a favore di un soggetto terzo estraneo alla procedura, gravante sul deposito/cantina oggetto di pignoramento. Nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 05/05/2025 il Notaio dott. Nicola Tiecco attesta che: *"Si precisa che la visura catastale riguardante l'immobile censito con la p.lla 8242 sub 17, riporta tra gli intestatari tal XXXXXXX quale livellaria. Tale diritto di livello compare anche nella cronistoria del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, ma risulta la sua cessazione il 26/10/1992. In nessuno degli atti che riguardano tale bene viene menzionato alcun diritto di livello."*

Certificazioni degli impianti e attestazione di conformità energetica

Nella propria perizia l'esperto stimatore dichiara:

- Impianto elettrico: certificazione non rivenuta. Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia una verifica

- Impianto acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale a gas. Certificazione non rinvenuta. Libretto di manutenzione non rinvenuto
- Impianto termico: certificazione non rinvenuta. Impianto centralizzato con elementi radianti. Condizioni buone
- Attesto di prestazione energetico: non presente

Stato di occupazione dell'immobile

L'ultima relazione della custodia agli atti della procedura del 9 maggio 2025 attesta che alla data dell'ultimo accesso del 6 maggio 2025 l'immobile oggetto di vendita risultava libero e nel possesso del Custode Giudiziario.

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.

Il bene immobile di cui sopra viene meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore Geom. Paolo Binaghi depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione in data 27/01/2025, 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.

Si avverte altresì che gli offerenti dovranno, in ogni caso, effettuare ogni opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale a propria cura e spese e potranno, al fine di sanare eventuali abusi non rilevati in perizia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, DPR 381/2001 e di cui agli artt. 17, V comma, e 40, VI comma, della L. 47/1985 e successive modificazioni o integrazioni.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **6 ottobre 2025 alle ore 15:00 in Varese, presso la sala d'aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica, G.I.V.G. s.r.l., sita in Varese, Via Ghiberti n. 1**, avanti all'Avv. Federica Boga, Professionista Delegato *ex art. 591-bis c.p.c.* e referente della procedura, **per il tramite del portale *givg.fallcoaste.it*** del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la **prima vendita senza incanto con eventuale procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica), al miglior offerente, **della proprietà superficaria dell'immobile pignorato** sopra descritto costituente il **lotto unico** della presente procedura.

Il prezzo è stato determinato con riferimento alla valutazione contenuta nell'elaborato peritale redatto dall'esperto Geom. Paolo Binaghi del 23/01/2025, depositato in data 27/01/2025 agli atti della procedura esecutiva.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 55.200,00=**.

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 41.400,00=** (o superiori).

*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con le seguenti modalità:

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

Ogni offerente dovrà depositare, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita** (esclusi, pertanto, il sabato e la domenica) presso lo studio del Professionista Delegato per le operazioni di vendita, Avv. Federica Boga, sito in Tradate (VA), Via Goffredo Mameli n. 7 (dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30, previo contatto telefonico al numero fisso: 0331.814128 ovvero al numero mobile: 351.8982239), una busta chiusa contenente:

- **l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00;**
- **un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 102.2024 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;**
- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche la cittadinanza italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normative di riferimento.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- **le complete generalità dell'offerente** (nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare) con indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e pertanto:

a) se l'offerente è persona fisica:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization), il domicilio e la residenza (allegando copie fotostatiche di valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale), il permesso o la carta di soggiorno se trattasi di soggetto straniero, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della L. 76/2016 oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere specificato il regime patrimoniale della famiglia (che deve essere documentato rispettivamente con l'estratto dell'atto di matrimonio o con l'attestazione di avvenuta costituzione dell'unione civile oppure con il certificato di convivenza di fatto); nel caso di comunione dei beni con il coniuge/partner, devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo e vanno allegati le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale anche del coniuge/partner (si fa espresso avvertimento del fatto che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/partner non aggiudicatario partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso non si vertesse in alcuna delle sopra ricordate situazioni (matrimonio, unione civile, contratto di convivenza), deve essere allegato il certificato di stato civile libero;

b) in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, l'offerta dovrà indicarne i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o il codice fiscale nonché il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita del legale rappresentante; alla stessa andrà allegata sia il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione e la vigenza della società e i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente in udienza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente; il certificato della C.C.I.A.A. dovrà essere anche prodotto all'udienza di vendita;

c) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre a copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

d) l'offerta potrà avvenire anche da parte di un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

e) se i soggetti offerenti sono più di uno potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti; affinché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al Delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti;

- la dichiarazione o l'elezione di 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 del Tribunale di Varese;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità);

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.

Sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - verrà apposta sulla busta.

OFFERTA TELEMATICA

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

L'offerta andrà formulata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (Manuale delle Istruzioni disponibile al seguente link:

<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567> cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita givg.fallcoaste.it e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
12. 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 regolamento di cui al D.M. 32/2015 ¹;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
15. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta irrevocabile di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito; **il bonifico**

¹ Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015

Comma 4: L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Comma 5: L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

bancario, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo 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; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara. A tale riguardo, si precisa che **il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 102.2024 R.G.E.", IBAN: IT08U0623010820000048416175, acceso presso Crédit Agricole Italia S.p.A.**

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

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - o l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - o il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)
- **il presentatore 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 al punto successivo 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 della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene

personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;

- c) **se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento;
- g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

*

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 e il gestore della vendita telematica 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 prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente (anche se non presente);
- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al 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 e, in tal caso, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo le seguenti modalità:

- 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 1.300,00;

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; gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente avanti al Professionista Delegato in Varese, Via Ghiberti n. 1, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica G.I.V.G. s.r.l. –, 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:

- 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 dal 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 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.

SI AVVISA CHE

1. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Paolo Binaghi in data 23/01/2025, depositata agli atti della procedura esecutiva il successivo 27/01/2025, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it e disponibile per la consultazione unitamente ai relativi allegati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese e presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e che deve essere consultata dall'offerente per una più completa descrizione, per ogni informazione riguardante l'accertamento della regolarità urbanistica e catastale nonché per ogni altra ulteriore informazione, compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetti di vendita, e alla quale si fa espresso rinvio riportandosi integralmente al suo contenuto ad ogni conseguente effetto di legge.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla normativa applicabile, 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 n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

2. Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.L. 23.04.1985 n. 146, convertito in Legge 21.06.1985 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 il bene si trova, 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 del bene.
5. L'immobile viene venduto libero 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 al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.
6. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

*

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

-L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo del prezzo di vendita, l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento del bene 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. n. 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 assegni 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 esplicita e 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. 102/2024 R.G.Es.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A., intestato alla "Proc. Esecutiva n. 102.2024 R.G.E." – IBAN IT08U0623010820000048416175 (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.

- 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 tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge.

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo contenente la perizia e i relativi allegati depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese ovvero rivolgersi al Professionista Delegato.

L'immobile posto in vendita può essere visionato dagli interessati – previa richiesta sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> - con l'assistenza gratuita del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l. con sede in Varese, Via Ghiberti n. 1 (tel. 0332.335510 – fax 0332.335425 – email: segreteria.varese@givg.it – sito internet: www.givg.it) il quale agisce in qualità di ausiliario del Giudice ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

*

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge e 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 www.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 Professionista Delegato Avv. Federica Boga, tel. 0331.814128, cel. 351.8982239.

SI INFORMA

che per partecipare alle aste NON è necessario avvalersi di mediatori e agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode e il Professionista Delegato (nonché referente della procedura).

il Professionista Delegato

Avv. Federica Boga