

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**Procedura esecutiva immobiliare R.G. 105/2021**  
**Giudice dell'esecuzione: dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

**QUINTO AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Alessandro Tedeschi, con studio in Varese via Torquato Tasso 64/A, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 30/11/2022 rinnovata il 17/05/2024 e integrata con decreto del G.E. in data 12/6/2025 con aumento della cauzione, avvisa che il giorno

**28 ottobre 2025 alle ore 15.00**

si procederà alla vendita senza incanto in **unico lotto** con **modalità telematica sincrona mista** dell'immobile di seguito descritto, oggetto dell'espropriazione immobiliare promossa da DIANA SPV srl (creditore fondiario).

\*\*\*

**Luogo ove si terrà la vendita:** Sala d'Aste di G.I.V.G. srl in Varese (VA) via Ghiberti n.1

\*\*\*

**Gestore della vendita telematica:** G.I.V.G. S.r.l. che opererà con il proprio portale <https://givg.fallcoaste.it> .

\*\*\*

**Referente della procedura:** avv. Alessandro Tedeschi

\*\*\*

**Prezzo base: € 73.408,00**

**Offerta minima per partecipare alla vendita: € 55.056,00**

\*\*\*

**Custode giudiziario** è G.I.V.G. srl, (tel.0332-335510).

Tutte le attività che ai sensi dell'art.571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Alessandro Tedeschi presso il suo studio. Per informazioni telefonare al professionista delegato.

\*\*\*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In **BARASSO via Oltrona 10**, appartamento al primo piano con sottotetto, box e piccola area esterna. Il tutto censito come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Barasso - foglio 8,  
**particella 402 sub 28** - Cat. A/3 - via Oltrona n.2 - piano T-1-2 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie totale mq 108 - Totale escluse aree scoperte mq 107 - Rendita € 157,52  
**particella 1998 sub 1** - Cat. C/6 - via Oltrona n.10 - piano T - Classe 9 - Consistenza mq 28 - Superficie totale mq 28 - Rendita € 86,76  
**particella 1998 sub 2** - Cat. C/6 - via Oltrona n.10 - piano T - Classe 9 - Consistenza mq 28 - Superficie totale mq 28 - Rendita € 86,76
- Catasto Terreni del Comune di BARASSO - foglio 9,  
**particella 1993** - Prato - Classe 3 - Superficie mq 25 - Reddito Dominicale € 0,05 - Reddito Agrario € 0,05

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima del geom. Vincenzo Lombardo datata 05/10/2022, che deve intendersi per intero richiamata e trascritta e che deve

essere consultata dagli offerenti ai fini della verifica della consistenza reale, dello stato di manutenzione, delle finiture, dello stato degli impianti e dei criteri di stima.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive.

L'esperto segnala (pag. 5 della relazione) che, benché frazionata catastalmente in due unità (sub 1 e 2), **in realtà l'autorimessa è unica** in quanto le due unità, sia fisicamente che in consistenza, non sono divise.

Si avverte che vi sono **spese condominiali arretrate** di cui dovrà rispondere l'aggiudicatario in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Per maggiori informazioni rivolgersi al delegato.

L'immobile è **occupato da un debitore**. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento il custode, **su richiesta dell'aggiudicatario o dell'assegnatario**, provvederà alla liberazione a spese della procedura, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla richiesta, con le modalità definite nei periodi dal 2° al 7° dell'art.560 comma 6 cpc.

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).

\*\*\*

#### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto geom. Vincenzo Lombardo, che segnala la **non conformità** urbanistica e catastale dell'abitazione e quantifica gli oneri per la sanatoria, che dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario. Di detti oneri si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

L'aggiudicatario dovrà comunque a sua cura e spese effettuare le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e **potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 DPR 380/2001 e di cui all'art.40 comma 6 della legge 47/1985 presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento.**

Non è stato acquisito dalla procedura l'attestato di prestazione energetica, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

\*\*\*

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA SI 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 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 di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici oppure quelli derivanti dalla eventuale necessità di realizzazione e di adeguamento degli 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Il prezzo base per le offerte è fissato in € 73.408,00. Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a ¼ del prezzo base (ossia le offerte di almeno € 55.056,00).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione del pignoramento. Le cancellazioni verranno eseguite dal professionista delegato a spese 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.

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, che può anche fare offerta "per persona da nominare" se l'offerente non vuole fare apparire il proprio nominativo.

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.

\*\*\*

#### MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare offerta di acquisto con modalità analogiche (offerta cartacea) o telematiche entro le ore 13 del giorno 27 ottobre 2025 con le modalità di seguito spiegate.

Si avverte che per le offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito entro il secondo giorno antecedente la data della vendita affinché, al momento dell'apertura delle buste, la somma risulti essere stata accreditata sul conto corrente intestato PROC. ESECUTIVA N. 105/2021 R.G.E. TRIBUNALE VARESE con IBAN: IT40L0344010800000000473700. Qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della vendita, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerta verrà dichiarata inefficace.

E' possibile presentare offerta con modalità cartacea oppure con modalità telematica.

#### 1) In caso di offerta con modalità cartacea:

dovrà essere depositata in Varese via Cavour n.35 presso lo studio legale Cioffi (tel.0332-287019) entro le ore 13 del giorno 27 ottobre 2025 (e nei giorni precedenti - con preavviso telefonico - dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 12,30 e

**dalle 15 alle 18)** una busta chiusa priva di annotazioni di alcun genere all'esterno contenente:

- offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno centoventi giorni, sottoscritta da chi la effettua (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) e in bollo da € 16,00.
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato **Proc. Esecutiva NR. 105/2021 R.G.E.** per importo pari al **25%** del prezzo offerto a titolo di **cauzione** (come disposto dal G.E. in data 12/6/2025) che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta deve riportare:

A. I dati anagrafici dell'offerente o degli offerenti. Nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è persona fisica, indicare cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza, recapito telefonico, stato civile. Nel caso di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere precisato e documentato, rispettivamente, con estratto dell'atto di matrimonio, con attestazione di avvenuta costituzione di unione civile o con certificato di convivenza di fatto, il regime patrimoniale vigente con il coniuge/partner e devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che anche questi partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 codice civile). **In regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell'altro coniuge; 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. Allegare fotocopia del documento di identità e della tessera con il codice fiscale di tutti i soggetti.

In caso di offerta in nome e per conto di minorenne o incapace legale deve essere allegato provvedimento di autorizzazione del Giudice e copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, e deve essere prodotta all'udienza un certificato della Camera di Commercio, o analoga certificazione per gli altri enti, emesso in data non anteriore a una settimana dalla presentazione dell'offerta, da cui risultino la costituzione e i poteri di rappresentanza validi per la partecipazione all'udienza, nonché recapito telefonico e fotocopia del documento di identità del rappresentante che sottoscrive l'offerta.

B. I dati identificativi della procedura esecutiva relativamente alla quale si presenta l'offerta (ossia *numero R.G. 105/2021 e Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Flaminia D'Angelo*).

C. I dati catastali degli immobili per i quali è presentata l'offerta (si consiglia di ricopiare la "Descrizione dell'immobile" contenuta in questo avviso).

D. La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Varese, con avvertimento che, in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni all'offerente verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Varese.

E. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

F. Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta non deve essere inferiore a € **55.056,00**, il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (termine comunque non superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**2) In caso di offerta telematica:**

l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita <https://givg.fallcoaste.it> e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Gli interessati a partecipare alla vendita e a formulare offerte telematiche devono effettuare la registrazione sul sito <https://givg.fallcoaste.it> utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente con indicazione del codice fiscale o della partita IVA, dello stato civile e della cittadinanza.
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (*Tribunale di Varese*)
- c) l'anno (2021) e il numero di ruolo generale della procedura (105)
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto
- e) la descrizione del bene
- f) l'indicazione del referente della procedura (*avv. Alessandro Tedeschi*)
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (*28/10/2025 ore 15.00*)
- h) il prezzo offerto che a pena di inefficacia dell'offerta non deve essere inferiore a € **55.056,00**, il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (termine comunque non superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al **25%** del prezzo offerto (come disposto dal G.E. in data 12/6/2025)
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari al **25%** del prezzo offerto sul conto della procedura **intestato PROC. ESECUTIVA N. 105/2021 R.G.E. TRIBUNALE VARESE con IBAN: IT40L0344010800000000473700**. Si ricorda che il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l).
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al seguente punto A o, in alternativa, quello di cui al seguente punto B utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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.

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

- A. dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

oppure

- B. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR 68/2005;
- 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del 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 al punto successivo lett. e).

All'offerta telematica dovranno essere **allegati, oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti, a copia del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e alla dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima:**

- a) la documentazione attestante il versamento (e precisamente la 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 del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, copia del documento identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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 al soggetto che effettua l'offerta **per atto pubblico o scrittura privata autenticata**.

L'offerta telematica 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 per via telematica deve procedere al **pagamento del bollo** di € 16,00, dovuto per legge con modalità telematica tramite il servizio "*Pagamento di bolli digital*" sul sito [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it) (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 DM 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 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 - 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 (ossia presenziando all'udienza di vendita presso l'aula in cui si tiene la vendita), previa esibizione al delegato della prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

**L'offerta (sia cartacea che telematica) non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito; se viene offerto un prezzo inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base (ossia se viene offerto un prezzo inferiore a € 55.056,00); o se non viene prestata la cauzione nei modi e nella misura **(25% del prezzo offerto)** sopra stabiliti.

**In caso di offerta telematica l'offerta sarà considerata inefficace qualora il professionista delegato non riscontri essere stato effettuato sul conto corrente intestato alla procedura l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione.**

**L'offerta (sia cartacea che telematica) è irrevocabile** salvo che: 1) il professionista delegato ordini l'incanto; 2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

\*\*\*

#### MODALITÀ DI VENDITA

All'udienza del **28 ottobre 2025 ore 15.00** fissata per la vendita con modalità sincrona mista, **che si terrà nella Sala d'Aste di G.I.V.G. srl in Varese via Ghiberti n.1**, se sono state presentate offerte con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. Gli offerenti per via analogica (ossia cartacea) dovranno comparire personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato **nella Sala d'Aste di G.I.V.G. srl in Varese via Ghiberti n.1**.

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 (ossia cartacea).

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (<https://givg.fallcoaste.it>) 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 o

alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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 a € 55.056,00 si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche se non presente. Se però il prezzo offerto è inferiore al prezzo base (ossia è inferiore a € 73.408,00) e sono state presentate dai creditori istanze di assegnazione a norma dell'art.588 codice procedura civile, il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore che ha chiesto l'assegnazione.
- In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara telematica sull'offerta più alta tra gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **1.300,00**. Gli offerenti per via telematica potranno formulare rilanci esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Nel caso in cui siano presentate 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 la busta. Si precisa che per le offerte con modalità analogiche (ossia cartacee) il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati dal professionista delegato sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art.14 comma 1 e art. art.15 comma 2 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. Allorché sia trascorso **1 minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Il referente della procedura, avv. Alessandro Tedeschi, 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 dai creditori istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e seguenti cod. proc. civ., il professionista delegato ne darà avviso agli offerenti una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche. Qualora, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base (ossia pari a € 73.408,00), il bene verrà assegnato al creditore che ha presentato istanza di assegnazione.

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

- Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).
- **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** se l'avvocato che ha effettuato l'offerta è 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.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita immediatamente agli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione dell'assegno circolare consegnato per cauzione; ed agli offerenti con modalità telematiche mediante bonifico (dedotto il costo addebitato dalla banca) sul conto indicato alla lettera m) che precede. In caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento, nel termine stabilito, del prezzo, degli oneri tributari e delle spese a carico dell'aggiudicatario, la cauzione sarà trattenuta, salvi gli ulteriori provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione emessi ai sensi dell'art.587 codice di procedura civile.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Poiché il creditore procedente è creditore fondiario, **l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art.41 commi 4 e 5 del D.LGS. n.385/1993**. Pertanto avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, se ancora vigente, assumendosi gli obblighi relativi, pagando alla banca entro 15 giorni dalla aggiudicazione le rate scadute, gli accessori e le spese; qualora non si avvalga di detta facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare **direttamente alla banca** entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito fondiario, nella misura che gli verrà comunicata dal delegato. **Il residuo prezzo, gli oneri fiscali e le spese a carico dell'aggiudicatario** dovranno essere versati alla procedura entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) mediante deposito sul conto corrente intestato alla procedura, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

Per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario può richiedere un mutuo ipotecario. In tal caso dovrà darne comunicazione al professionista delegato.

\*\*\*

Avv. ALESSANDRO TEDESCHI

Via Torquato Tasso 64/A

21100 VARESE

email: [alessandro.tedeschi@studioctv.it](mailto:alessandro.tedeschi@studioctv.it)

Tel. 0332 231242 - 3341467017



Il presente avviso di vendita verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it>); mediante pubblicazione sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) unitamente alla relazione di stima e agli altri documenti di cui si ritiene utile la pubblicazione; mediante pubblicazione sul periodico Newspaper Aste disponibile gratuitamente nei locali del Tribunale; mediante invio di email all'amministratore del condominio per la divulgazione agli interessati.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, verranno fornite a chiunque abbia interesse contattando lo studio del professionista delegato avv. Alessandro Tedeschi.

Varese, 18 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Tedeschi

