

TRIBUNALE DI VARESE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 216/2019 R.G.E.

Dott. Giacomo Puricelli

--§--

Professionista Delegato: Avv. Carlo Alberto Lozza

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. s.r.l.

Gestore della Vendita Telematica: Astalegale.net s.p.a.

**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'avv. Carlo Alberto Lozza, con studio in Varese, Via Francesco Del Cairo n. 4, iscritto all'albo degli avvocati istituito presso l'Ordine degli Avvocati di Varese, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione del 24.09.2020, rinnovata con provvedimento del 29.5.2024 e successivamente rinnovata con provvedimento del 20.3.2025, visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che in data **1 LUGLIO 2025** alle **ORE 16:00** presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a. sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, presso il Tribunale di Varese, aula G, piano terra, avrà luogo la sesta vendita senza pubblico incanto, al miglior offerente, mediante procedura competitiva sincrona mista, dei seguenti immobili pignorati costituenti il **LOTTO UNICO** della presente procedura esecutiva.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Varese (VA), nell'ambito del centro commerciale "Le Corti" sito in Piazza Della Repubblica, quota di 1/1 del diritto di superficie di negozio posto al piano secondo sottostrada composto da un locale esposizione privo di servizi igienici privati dal quale si accede con scala a chiocciola al soprastante locale di ispezione adibito di fatto a magazzino, nonché di posto auto al piano quarto sottostrada utilizzato "a

rotazione", il tutto così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Varese:

IMMOBILE N. 1 (negozi): sezione urbana VA, foglio 11, mappale 30514, subalterno 584, categoria C1, classe 17, consistenza 42 m², superficie catastale 48 m², rendita € 3.368,64, Piazza Della Repubblica, piano S2;

Coerenze del negozio da nord a nord in senso orario: subalterno 585, intercapedine di areazione, subalterno 22, corridoio e subalterno 585.

IMMOBILE N. 2 (posto auto): sezione urbana VA, foglio 11, mappale 30514, subalterno 261, categoria C6, classe 9, consistenza 12 m², superficie catastale 12 m², rendita € 58,26, Piazza Della Repubblica, piano S4;

Coerenze del posto auto da nord a nord in senso orario: subalterno 677, subalterno 5, subalterno 674, subalterno 675, subalterno 676 e subalterno 678.

Certificazioni degli impianti e attestazione di prestazione energetica

L'elaborato peritale del 04.03.2020 attesta la presenza di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno, mentre sono assenti l'impianto idrico e l'impianto per l'acqua calda sanitaria; lo stesso elaborato attesta che per gli impianti presenti non sono state rinvenute certificazioni.

Si precisa che nell'atto di provenienza (rep. n. 19374, racc. n. 13373) del 29.11.2012, a rogito notaio Enrico Girola, a mezzo del quale la quota di ½ del diritto di superficie degli immobili oggetto di vendita è pervenuto in capo all'esecutato, si legge che *"la porzione di passaggio antistante l'unità immobiliare ad uso commerciale qui compravenduta, identificata con la dicitura "area esclusiva con servitù" nella scheda catastale allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 18 dicembre 1996 n. 33660/6170 di rep. notaio Giuseppe Massimo Minoli di Varese (registrato a Varese il 2 gennaio 1997 al n. 15 serie 1V, trascritto a Varese in data 24 dicembre 1996 ai nn. 16805/11107) è compresa nella proprietà oggi trasferita, ma assoggettata a servitù di transito pedonale, a servizio di tutti gli utenti delle unità immobiliari del piano secondo interrato"*; che *"lo svolgimento delle attività commerciali all'interno del complesso immobiliare "LE CORTI" è disciplinato da apposito regolamento interno, che trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto in data 11 aprile 1998 n. 35649/7619 di rep. del notaio Antonino Ferrara di Varese (trascritto a Varese in data 30 aprile 1998 ai nn. 5971/3971); la parte acquirente dichiara di conoscerlo e, in particolare, sin d'ora, per sé ed aventi causa, nei confronti della odierna parte venditrice e dei futuri proprietari*

delle unità immobiliari facenti parte del predetto complesso immobiliare a svolgere, all'interno dell'unità immobiliare "Le corti" esclusivamente le attività commerciali di vendita al minuto di abbigliamento, accessori d'abbigliamento e bigiotteria. Le parti convengono espressamente che ogni diversa attività all'interno della predetta unità immobiliare dovrà essere preventivamente autorizzata, così come disciplinato nell'apposito regolamento del centro commerciale"; e, quanto al posto auto, che "in forza dell'atto in data 18 dicembre 1996 nn. 33660/6170 di rep. notaio Giuseppe Massimo Minoli di Varese il posto auto distinto con il mappale 30514/261 è stato vincolato a' sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 all'unità immobiliare di cui al mappale 30514/584".

Si precisa che nell'atto di provenienza (rep. n. 19374, racc. n. 13373) del 29.11.2012, a rogito notaio Enrico Girola, a mezzo del quale la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di superficie degli immobili oggetto di vendita è pervenuto in capo all'esecutato, si legge che "in particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di approvare specificatamente tutte le norme previste dalla convenzione stipulata con atto in data 10 luglio 1990 n. 26661/5543 di rep. del notaio Franco Zito di Gavirate (registrato a Gavirate in data 20 luglio 1990 al n. 309 serie 1V, trascritto a Varese il 12 aprile 1991 ai nn. 5443/3932), ed in particolare di essere edotta di quanto previsto dagli artt. 1-3-4-5-7 della convenzione stessa e segnatamente:

- che la concessione di diritto di superficie nel sottosuolo di Piazza Repubblica è stata limitata al periodo di anni 75 (settantacinque) a decorrere dalla data del 10 (dieci) luglio 1990 (millenovecentonovanta);
- che alla scadenza del detto termine tutte le opere, impianti ed attrezzature realizzate dai concessionari, diverranno di proprietà del Comune di Varese e pertanto è previsto l'obbligo di manutenzione a carico del concessionario/acquirente;
- della destinazione di parte degli spazi realizzati ad auto parcheggi pubblici a rotazione;
- della determinazione, per i posti auto, del prezzo di prima cessione degli spazi realizzati;
- che parte degli spazi realizzati sono gravati da servitù di accesso carrabile e pedonale a favore della confinante proprietà ... e/o suoi aventi causa, al fine di consentire il collegamento nel sottosuolo dei due fabbricati realizzati.

Si intende altresì edotta la parte acquirente che lo svolgimento delle attività

commerciali all'interno del predetto complesso immobiliare "LE CORTI" è disciplinato da apposito regolamento interno, che trovasi allegato sotto la lettera "D", all'atto in data 11 aprile 1998 n. 35649/7619 di rep. del notaio Antonino Ferrara di Varese (trascritto a Varese in data 30 aprile 1996 ai nn. 5971/3971)" ...

In forza dell'atto in data 18 dicembre 1996 n. 33660/6170 di rep. notaio Giuseppe Massimo Minoli di Varese sopra citato, il posto auto distinto con il mappale 30514/261 è stato vincolato a' sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 all'unità immobiliare di cui al mappale 30514/584" ...".

ENTI E SPESE COMUNI

Quanto agli enti comuni nell'atto di provenienza (rep. n. 19374, racc. n. 13373) del 29.11.2012, a rogito notaio Enrico Girola, a mezzo del quale la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di superficie degli immobili oggetto di vendita è pervenuto in capo all'esecutato, si legge che *"è compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà negli enti condominiali di cui all'art. 1117 c.c. in ragione di 4,15 (quattro virgola quindici) millesimi per l'unità immobiliare ad uso commerciale e 0,50 (zero virgola cinquanta) millesimi per il posto auto"* e che *"le norme circa l'uso ed il godimento degli enti comuni, il decoro e l'amministrazione dell'edificio, anche quali servitù inerenti l'intero stabile, sono contenute nel regolamento di condominio esistente che unitamente alle tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto in data 11 aprile 1998 notaio Antonino Ferrara di Varese"*.

Quanto alle spese condominiali, l'elaborato peritale a firma Arch. Vittore Agnetti del 04.03.2020 attesta che *"le spese generali, come risultanti da verbale di assemblea ordinaria del 12.11.2019, a carico degli immobili oggetto di relazione, risultano essere di circa 6.300,00 €uro + IVA"*; il medesimo elaborato riporta un debito per spese scadute a carico degli immobili oggetto di compravendita pari ad euro 5.602,54 + IVA per l'anno 2018 ad euro 5.991,26 + IVA per l'anno 2019.

In ogni caso, si fa espresso avvertimento al futuro aggiudicatario che è suo onere attivarsi per acquisire presso l'amministratore di condominio le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati di eventuali spese condominiali arretrate e non pagate per l'immobile in oggetto relative all'anno di esercizio in corso ed 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 di eventuali quote di oneri a carico dell'immobile relativi a lavori di manutenzione effettuati, in corso o deliberati.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile si richiamano gli accertamenti e le indicazioni operati dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale del 4.3.2020 agli atti della procedura esecutiva, il quale attesta che alla data del sopralluogo, avvenuto in data 16.12.2019, l'immobile risultava libero da persone e cose, circostanza confermata dal custode giudiziario nell'ultima relazione della custodia agli atti della procedura esecutiva del 7.3.2025.

Si fa espresso avvertimento del fatto che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'elaborato peritale attesta che è stato possibile reperire solo *"l'elenco istanze di Abitabilità/Agibilità ai sensi del D.P.R. 425/1994 del complesso "Le Corti", nel quale si attesta che l'Abitabilità/Agibilità riguardante l'immobile in esame è la n° 72/97 richiesta da ... ; non vi è traccia di richiesta, documentazione allegata né di rilascio di detta agibilità"* e che *"si riscontra inoltre l'assenza di progettazione, anche in "variante" del locale di ispezione soprastante e accessibile solo dallo spazio vendita, locale che non risulta nemmeno nella planimetria catastale ma si può non difficilmente dedurre che trattandosi di opera strutturale non possa farsi risalire a qualche variante dispersa nell'archivio comunale non prodotta nemmeno al redattore delle planimetrie catastali che ha però indicato quali altezze del locale la somma di quelle rilevate in loco compreso lo spessore del solaio"*.

Agibilità/Abitabilità

Quanto all'agibilità, il perito ha provveduto, in sede di determinazione del prezzo di stima dell'immobile, ad effettuare una decurtazione del 5% per l'assenza di garanzia

per l'eventuale presenza di vizi occulti propria della vendita forzata; si avverte tuttavia che sarà onere del potenziale offerente procedere presso l'ufficio tecnico del comune ove è ubicato l'immobile alle opportune verifiche circa l'effettiva possibilità di rilascio della relativa agibilità, le condizioni da realizzarsi per ottenere il rilascio e l'entità degli eventuali costi connessi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale ed eventuali costi in sanatoria

L'elaborato peritale attesta, quanto alla conformità urbanistica ed edilizia, che *"vista l'impossibilità di reperire documentazione e tavole grafiche inerenti le Pratiche Edilizie del complesso "le Corti", in quanto non vi era traccia all'interno dei faldoni posti nell'archivio comunale, il sottoscritto C.T.U. non può esprimere giudizio in merito al punto anche se ... non può essere sfuggita un'opera strutturale quale la formazione di un consistente locale tecnico ora utilizzato come magazzino dello spazio di vendita in esame"*.

Quanto alla conformità catastale, l'elaborato peritale del 04.03.2020 attesta che *"lo spazio commerciale oggetto di perizia non è risultato corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU in quanto si è rinvenuto un ulteriore locale soprastante e di medesime dimensioni di quello in esame, locale ricavato con buone probabilità durante l'edificazione del complesso per l'ispezione del solaio di calpestio della superiore piazza e delle tubazioni che meglio si notano nella documentazione fotografica, dimezzando l'altezza interna di progetto oltre che quella risultante dalla planimetria catastale; locale con unico accesso dallo spazio espositivo in esame da angusta scala "a chiocciola"*.

L'elaborato peritale quantifica le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente, in via indicativa, nell'importo di € 2.000,00 esclusa I.V.A. e oneri di legge.

Il predetto importo è già stato decurtato in sede di determinazione del prezzo di stima del bene.

Si avvertono in ogni caso gli offerenti che i medesimi dovranno effettuare ogni opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale a propria cura e spese e che in caso di aggiudicazione potranno, al fine di sanare eventuali abusi non rilevati in perizia, ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 381/2001 e di cui agli artt. 17 quinto comma e 40 sesto comma della L. 47/1985

e successive modificazioni od integrazioni.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **1 LUGLIO 2025** alle ore **16:00** in Varese, presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a. sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, presso il Tribunale di Varese, aula G, piano terra, davanti all'Avv. Carlo Alberto Lozza, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. e referente della procedura per il tramite del portale www.spazioaste.it del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la **sesta vendita senza incanto, con eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica)** degli immobili sopra descritti costituenti il **LOTTO UNICO** della presente procedura, al prezzo base d'asta di **€ 23.250,00**; saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato, e quindi pari ad **€ 17.437,50** (o superiori).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

1. 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 sito in Varese, Via Francesco Del Cairo n. 4, 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. 216.2019 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 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 normativa di riferimento.

2. l'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- in caso di **offerta presentata da persona fisica**, le complete generalità dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita (allegando copia del documento d'identità), il domicilio, lo stato civile, 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, salvo quanto di seguito indicato per il coniuge in regime di comunione legale), il codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (se l'offerente versa **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 denaro derivante dalla 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);
- in caso di **offerta presentata per conto ed in nome di una società**, il numero della partita iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta;
- in caso di **offerta in nome e per conto di un minore**, l'autorizzazione del Giudice Tutelare al legale rappresentante/ai legali rappresentanti;
- la dichiarazione o l'elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 del codice di rito; in mancanza, le notificazioni e 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 oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al medesimo (a pena di inammissibilità);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

4. 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.

5. 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 del numero o del nome riferibile alla procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

OFFERTA TELEMATICA

1. 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.

2. 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>**), al quale è possibile accedere dal portale del gestore della vendita *www.spazioaste.it*, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.it*.

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 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⁾;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
- 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.

4. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito. Il bonifico 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

(1) si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015:

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.

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.

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. 216/2019 R.G.E.", acceso presso Crédit Agricole Italia s.p.a., filiale di Varese, Via Marcobi, al seguente IBAN: IT31U 01030 108000 000010 53224.**

5. Per quanto riguarda la sottoscrizione e la 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:

- 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;
- 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).

6. il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di cui al successivo paragrafo n. 7, quinto punto (offerta per l'acquisto formulata da più persone).

7. All'offerta dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 denaro derivante dalla 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;

- **se il soggetto offerente è minorenne 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;

- **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;

- **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;

- **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 normativa di riferimento;

- 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 il Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

8. 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.

9. 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.

10. 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.

8. 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.

9. in caso di unica offerta:

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

10. in caso di pluralità di offerte analogiche e/o telematiche:

- alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, siano esse analogiche e/o telematiche, ed in tal caso si procederà alla gara sull'offerta più alta con 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 500,00;
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, presso il Tribunale di Varese, aula G, piano terra, presso la sala aste del gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a., nel giorno e nell'ora fissati per la vendita;
- gli immobili saranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore;
- i beni verranno definitivamente aggiudicati 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, precisando che 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 e 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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).

14. l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.L. 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.

15. 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).

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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

20. per partecipare alla vendita 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).

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. 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 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 del bene 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, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

2. 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 a lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.

3. il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.

4. 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. 216.2019 R.G.E.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia s.p.a., filiale di Varese, Via Marcobi, intestato alla "Procedura Esecutiva n. 216.2019 R.G.E." – IBAN: IT31U 01030 108000 000010 53224 (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.

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

1. la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete internet agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.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.

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

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

**

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge. Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato

prezzo il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato (ai seguenti recapiti: 0332 1693834 – carloalberto@lozzamatticchio.com) o al custode giudiziario (ai seguenti recapiti: 0332 335510 – bandi.va@givg.it).

Varese, lì 4 aprile 2025.

Il delegato
Avv. Carlo Alberto Lozza