

TRIBUNALE DI VARESE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Matteo Maticchio, professionista delegato alle vendite ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia Tagliapietra del 30 marzo 2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. 225/16 (+ 23/22) R.G.E. pendente avanti il Tribunale di Varese e successiva ordinanza di rinnovo delega del G.E. Dott. Giacomo Puricelli del 9 aprile 2025

AVVISA

che il giorno **2 OTTOBRE 2025, ore 15.15**, presso la Sala aste - aula G - piano terra del Tribunale di Varese in piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, Varese avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura e per il tramite del portale www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., avrà luogo la terza vendita senza incanto con eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica) al migliore offerente del lotto unico al seguente prezzo base d'asta:

Lotto unico: euro 31.680,00 ed euro 23.760,00 quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼) dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE BENI

Lotto unico

Nel Comune di Laveno Mombello, via Diaz n. 15 un appartamento con annessa cantina, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Laveno Mombello come segue:

Sez. LA, Foglio 9, particella 772, subalterno 4, Piano 1-S1, Categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita euro 348,61.

Confini dell'appartamento:

- prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune e prospetto su via Diaz.

Confini della cantina:

- cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi e terrapieno/via Diaz.

L'immobile viene venduto nella consistenza descritta dall'esperto stimatore Arch. Salvatore Garofalo

del 15 dicembre 2016.

Gli offerenti devono consultare tale perizia e i documenti alla stessa allegati.

Si precisa che nel pignoramento non sono stati indicati gli accessori, pertinenze ed attinenze pro-quota afferenti al suddetto immobile e, in particolare, i mappali correlati censiti a Catasto Terreni pur segnalati nella suindicata perizia.

DIRITTO DI PRELAZIONE

All'art. 7 dell'Atto di Cessione del 7 febbraio 1983 è stabilito che qualora il Cessionario intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo Case Popolari il quale potrà esercitare diritto di prelazione.

Per la rinuncia al diritto di prelazione, ALER ha quantificato l'onere in euro 4.253,04 che dovrà essere corrisposto dall'acquirente.

In ogni caso, si invitano gli interessati a richiedere maggiori informazioni ad ALER sul punto.

SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Nella perizia redatta dall'Arch. Garofalo si legge che *"l'immobile è inserito in zona PII 5/b Programma Integrato di Intervento del Piano di Governo del Territorio del Comune di Laveno Mombello.*

Si segnalano vincoli per la ricaduta in area di sedime ferrovie e Vincolo D.Lgs n. 42/2004 art. 142- c per vicinanza corsi d'acqua.

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata in data 08.07.1958 prot. n.34, con notifica del 12.07.1958.

Considerata la planimetria in atti, raffrontata allo stato dei luoghi, si ravvisa una sostanziale conformità rispetto alla scheda catastale ma non rispetto al progetto depositato in Comune.

Si rilevano piccole difformità interne che richiedono la presentazione di una istanza di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

In particolare si individua una maggior dimensione longitudinale del locale bagno, la differente posizione di entrata della porta del locale soggiorno e piccole differenze nelle dimensioni interne delle varie stanze.

Per sanare detti interventi realizzati senza autorizzazione, è possibile presentare una "Cila per lavori già eseguiti" o "Cila in Sanatoria" che con l'erogazione di 1.000 euro di sanzione (+ diritti di segreteria) permette di regolarizzare la situazione urbanistica-amministrativa per le opere interne.

Per quanto riguarda le parti esterne, si riscontra una lieve difformità nelle due aperture sul prospetto nord e la presenza di due balconi sulla facciata su via Diaz.

Sul progetto approvato risultava un unico balcone, così come per ciascun appartamento dell'immobile in affaccio sulla via Diaz.

Non si tratta di un maggior carico urbanistico in quanto la superficie dei due balconcini è inferiore alla superficie del balcone approvato.

Per ottenere la sanatoria è necessario accertare la conformità dell'opera sia al tempo della esecuzione delle opere sia al momento attuale.

All'epoca della costruzione risultava vigente il Regolamento edilizio (1954) secondo il quale non era possibile realizzare aggetti per balconi superiori a m.1,20.

Trattandosi di uno sporto di ml. 1,16 vi è la conformità al 1958.

Ad oggi le misure previste dal Pgt non vietano espressamente opere di tal genere.

Peraltro gli aggetti realizzati insistono su area di proprietà privata ad uso pubblico, costituita dal marciapiede su via Diaz.

Occorre segnalare infine che agli atti del Comune non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità.

Per questo aspetto DPR 380/2001, successivamente sostituito dall'art. 3 del Decreto lgs. 222/2016 consente il rilascio di certificazioni anche parziali di Agibilità (omissis).

Non si ravvedono ragioni ostative al rilascio della agibilità, occorre pertanto presentare una pratica edilizia per ottenere la piena conformità urbanistica del bene".

Il costo è quantificabile in circa € 3.000 compresi € 1.000 da versare nelle casse comunali."

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorressero i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.

17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art.

46, comma 5 D.P.R. 380/2001.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

*1) La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del DM n. 32/2015 (analogica e telematica) avrà luogo in un unico lotto il giorno **2 OTTOBRE 2025, alle ore 15.15** presso la Sala aste - aula G - piano terra del Tribunale di Varese in piazza Cacciatori delle Alpi n.*

4, Varese avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura e per il tramite del portale www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a.,

2) Il prezzo base del lotto unico viene come di seguito fissato in:

Lotto unico: euro 31.680,00 ed euro 23.760,00 quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso la Sala aste - aula G - piano terra del Tribunale di Varese in piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, Varese con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dallo scrivente professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Professionista Delegato, presso la Sala aste sopra indicata.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); 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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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).

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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

D) 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.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito entro il secondo giorno antecedente l'asta, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita.

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

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

1) in caso di offerta con modalità cartacea, dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in via Francesco del Cairo n. 4, Varese - previo appuntamento telefonico contattando il seguente numero: 03321693834 - una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da euro 16,00);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 225/2016 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 da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; - in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

OFFERTA TELEMATICA

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra

indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
- presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 comma 4 o, in alternativa, quello di

cui al comma 5, 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;

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al "TRIBUNALE DI VARESE PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 225.2016 R.G.E.", avente il seguente iban: IT35S0623010820000047309163 presso Crédit Agricole s.p.a. per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

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

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 D.M. 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 D.P.R. n. 68 del 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 D.M. n. 32 del 2015)

- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC

referibile 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);

c) 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) 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.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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.

G) 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

H) All'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, 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.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza 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.

1) 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.;

2) in caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

- 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.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità 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, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

- € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo

immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita 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 professionista delegato o al custode giudiziario.

L) 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).

M) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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.

N) 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.

PUBBLICITÀ

Il G.E. dispone che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

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.

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati con l'assistenza gratuita della GIVG s.r.l. con sede in via Ghiberti n. 1, Varese (tel. 0332335510 e-mail: segreteria.va@givg.it) la quale agisce in qualità di custode e ausiliario del Giudice, ai sensi dell'art. 68 c.p.c..

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Varese, 10 giugno 2025

Il professionista delegato

avv. Matteo Maticchio

