

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 400/2016 R.G.E.

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Professionista delegato: Avv. Matteo Matticchio

Custode Giudiziario: G.I.V.G. S.r.l.

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A.

^^^^^^

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Matteo Matticchio, professionista delegato alle vendite ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 400/2016 R.G.E. pendente avanti il Tribunale di Varese con ordinanza del Giudice Delegato Dott.ssa Federica Cattaneo del 11.07.2019 e con successiva ordinanza del Dott. Giacomo Puricelli, Giudice attualmente assegnatario del fascicolo

AVVISA

- che il giorno **22 DICEMBRE 2025 alle ore 14.30**, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale S.r.l. sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano terra, avanti l'esponente Avv. Matteo Matticchio, 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 vendita senza incanto con eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica), al migliore offerente, del **LOTTO UNICO** costituito dagli immobili successivamente descritti, al prezzo base

d'asta di € 42.187,50 ed € 31.640,63 quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼).

I prezzi sono stati determinati con riferimento alla valutazione contenuta nella perizia redatta dall'esperto Arch. Cristina Gervasini depositata in data 23.06.2017, relazione integrativa del 16.10.2017, seconda relazione integrativa del 12.01.2018 e terza relazione integrativa del 24.04.2024.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Nel Comune di Viggiù (VA), in via della Croce n. 21, piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso abitativo (al piano primo e secondo) con acclusi vani vuoti al piano terreno allo stato rustico, il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viggiù:

Foglio: 7, Particella: 374, Subalterno: 501, Categoria: A/3, Classe: 4

Consistenza: 13 vani (Superficie catastale: Totale mq. 272; Totale

escluse aree scoperte: mq. 258) Rendita: Euro 704,96 Indirizzo: Via della Croce n. 11, piani T – 1 – 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato.

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

Quanto alle indicazioni della normativa relativa all'inquadramento urbanistico ed alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile, ci si riporta alla perizi del 23 giugno 2017 redatta dall'Arch. Cristina Gervasini nella quale si legge che *"Lo stato di conservazione e di manutenzione degli appartamenti ai piani primo e secondo è sostanzialmente ottimo. Tuttavia incombe sul fabbricato una situazione di abusivismo tale da avere determinato.....nonché la necessità di ripristinare per una certa parte lo stato antecedente gli abusi perpetrati. Quindi il fabbricato ad oggi non è dotato di garanzie da vizi sia concernenti gli impianti realizzati che le strutture statiche"*

Nel richiamato elaborato peritale risulta, inoltre, quanto segue: *"agli atti comunali le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della perizia:*

- *Pratica S.C.I.A. n. 1040/2011 depositata il 4 agosto 2011 per consolidamento statico di solette esistenti su fabbricato ad uso residenziale (progetto del geom. Giuseppe Belometti con studio a Viggiù);*
- *Rapporto in materia di violazioni n. prot. 10899 (in data 29/11/2011);*
- *Presentazione di Richiesta di Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica per intervento V.I.A. in data 22/2/2012);*
- *Accertamento di compatibilità paesaggistica in data 8/8/2014 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano;*

Dall'ultimo documento sopra elencato il Consulente, effettuato anche sopralluogo di ispezione, evince che l'ente della Soprintendenza "rileva una discrepanza tra quanto rappresentato negli elaborati grafici e le immagini" (rif. doc. in data 8/8/2014) con richiesta all'ente comunale di Viggiù "di trasmettere elaborati grafici aggiornati e di relazionare in merito alle vicissitudini dell'immobile in oggetto".

La proprietà, a seguito della richiesta di relazionare con detti enti pubblici, non ha posto in essere alcuna relazione....Quindi la sanabilità delle opere abusive compiute (rif. sostituzione completa delle antiche e originali solette di legno, quindi non il solo proprio "consolidamento statico" ammesso, la chiusura con serramenti dei due porticati, uno al primo ed uno al secondo piano, la conseguente modifica della facciata verso il cortile) è soggetta all'attuazione di modifiche di ordine strutturale ed estetico con previa approvazione dell'Ente della Soprintendenza.

Per quanto concerne i costi della sanabilità in argomento, essi sono ad oggi indefinibili, in assenza di un progetto approvato...Il Consulente tuttavia avverte l'acquirente che il bene non è dotato di alcuna documentazione di presupposto all'agibilità, né in ordine agli impianti, né in ordine alla staticità, e che quindi l'acquirente dovrà fare eseguire collaudi sul bene intero, anche in considerazione dello stato sconosciuto dell'idoneità delle fondazioni al sostegno di solette di peso proprio maggiore di quelle originarie.

La verifica della conformità dei dati catastali allo stato di fatto è stata effettuata in base alle disposizioni vigenti in materia catastale (rif. DL n. 122/2010). Il Consulente ha riscontrato che le schede

catastali ad oggi presenti presso l'Agenzia del Territorio non sono conformi allo stato di fatto attuale, cioè riportano lo stato dell'immobile antecedente alla ristrutturazione abusiva posta in essere".

L'esperto stimatore afferma inoltre che "la necessità di una regolarizzazione edilizia riguarda l'intero complesso e consiste nella parziale "rimessa in pristino" di elementi tradizionali eliminati".

Il Consulente a tal fine ha determinato una decurtazione del prezzo pari al 40% rispetto al valore di mercato.

L'arch. Gervasini, inoltre, attesta che la necessità di una regolarizzazione catastale riguarda l'intero complesso edilizio ed è valutata dal Consulente in una cifra pari ad €. 3.000,00 comprensiva di spese e oneri di legge per il professionista redattore della pratica di Variazione Catastale necessaria.

Nella seconda relazione integrativa del 12 gennaio 2018, l'esperto afferma quanto segue: "quindi il CTU, nella situazione attuale, ribadisce che la decurtazione forfettaria del 40% già applicata in perizia sulla valutazione del cespite è congrua per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia necessaria a fronte degli abusi presenti e che quindi il prezzo base d'asta è ribadito quale di € 218.800,00.

Il CTU intende precisare infine che, data la assenza ad oggi di una sanatoria approvata, il valore del bene così determinato resta comunque subordinato ad una possibile cospicua riduzione causa determinazioni delle autorità locali preposte (Amministrazione Comunale di Viggiù e suo Ufficio Tecnico) di intervenire con la demolizione forzata dei n. 2 solai di calcestruzzo armato di sostegno ai n. 2 piani abitati costruiti in luogo di quelli originali di legname. In

questa situazione il valore del bene si ridurrebbe a quello del solo sedime del fabbricato”.

Nella terza integrazione peritale del 24 aprile 2024, l'esperto afferma quanto segue:

“L’abusività permane e la condizione attuale non ha rilevanza sostanziale sulla valutazione già determinata del bene.

La decurtazione già effettuata del valore venale del bene, pari a un 40% del suo valore commerciale, alla luce della sussistenza del reato di abusivismo, deve essere integrata (con ulteriore decurtazione) della cifra occorrente per le necessarie prestazioni di professionista abilitato (architetto o ingegnere) per la redazione di un progetto da sottoporre alla Soprintendenza ai BB.AA. e della Direzione Lavori. Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 181 comma 1-ter D.Lgs 22.1,2004 n. 42 (n.d.r. Codice Urbani), ferma restando l’applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all’art. 167 (n.d.r. obbligo di rimessa in pristino dello stato dei luoghi).

Il valore degli onorari professionali di cui sopra sono valutati in euro 19.000,00 di minimo e sono calcolati dallo scrivente Consulente sulla base dei criteri sommari determinati dall’ordine degli Architetti di Varese (omissis)”.

I costi suindicati sono già decurtati dal prezzo base d’asta.

In ogni caso, l’aggiudicatario dovrà effettuare ogni opportuna verifica presso l’Ufficio Tecnico Comunale a sua cura e spese e potrà, ove ne

ricorrano 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.

****§****

Si fa espresso avvertimento del fatto che i beni oggetto della presente procedura sono meglio descritti nella relazione di stima e redatta dall'Arch. Cristina Gervasini depositata con i relativi allegati presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese in data 15.04.2019 e nelle successive integrazioni pubblicate sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astalegale.net, che devono essere consultate dall'offerente per una più completa descrizione, per l'accertamento urbanistico e catastale nonché per ogni altra informazione, compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che devono intendersi per intero richiamate e trascritte ed alle quali si fa espresso rinvio, riportandosi integralmente ad esse ad ogni conseguente effetto di legge.

Gli offerenti devono consultare tale perizia e integrazioni nonché i documenti alle stesse allegati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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:

- per il **LOTTO UNICO** il giorno **22 DICEMBRE 2025, alle ore 14.30** presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale S.r.l. sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano Terra, 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 predetto gestore della vendita telematica;

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista

delegato presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. sita in Varese, Piazza Cacciatori della Alpi n. 4 presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano terra, 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 dall'esperto stimatore incaricato dal Tribunale Arch. Cristina Gervasini e successive integrazioni, pubblicate sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <http://www.astalegale.net>, che deve intendersi qui per intero richiamata trascritta e che deve essere consultata dall'offerente per una più completa descrizione, per ogni informazione riguardante l'accertamento della regolarità urbanistica e catastale nonché per

ogni altra ulteriore informazione, compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita, ed alla quale si fa espresso rinvio, riportandosi integralmente al suo contenuto ad ogni conseguente effetto di legge.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica 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; 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).

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, 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.

B) Il prezzo base per le offerte relative al lotto unico posto in vendita è fissato in € **42.187,50** e saranno altresì considerate valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ 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) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E) Entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere presentate le offerte di acquisto con modalità analogica e telematica; 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 al "TRIBUNALE DI VARESE PROCEDURA ESECUTIVA N. 400.2016 R.G.E." identificato con il codice IBAN:**

IT24Y0623010820000047552875 e accesso presso Crédit Agricole
s.p.a..

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine indicato, il gestore della presente vendita telematica Astalegale.net S.p.A. consiglia agli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di formulare l'offerta/e – previa registrazione tramite l'apposita funzione attivata sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it - ed eseguire il bonifico bancario relativo alla cauzione almeno cinque giorni prima della data fissata per l'asta.

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

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

F.1) In caso di offerta con modalità analogica cartacea dovrà essere depositata presso lo studio del delegato per le operazioni di vendita Avv. Matteo Matticchio sito in Varese, Via Francesco Del Cairo n. 4 (dalle ore 9.30 alle ore 13.00, e dalle ore 15.00 alle ore 18.30, previo contatto telefonico al n. 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 € 16,00; sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 400/2016 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 (nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare) con indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e pertanto:

a) se l'offerente è persona fisica:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization), il domicilio e la residenza (allegando copie fotostatiche di valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale), il permesso o la carta di soggiorno se trattasi di soggetto straniero, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della L. 76/2016 oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere specificato il regime patrimoniale della famiglia (che deve essere documentato rispettivamente con l'estratto dell'atto di matrimonio o con

l'attestazione di avvenuta costituzione dell'unione civile oppure con il certificato di convivenza di fatto); nel caso di comunione dei beni con il coniuge/partner, devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo e vanno allegati le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale anche del coniuge/partner (si fa espresso avvertimento del fatto che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/partner non aggiudicatario partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso non si vertesse in alcuna delle sopra ricordate situazioni (matrimonio, unione civile, contratto di convivenza), deve essere allegato il certificato di stato civile libero;

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

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

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) del bene che ne costituisce oggetto e di conoscere lo stato dell'immobile;**

- l'indicazione, qualora i soggetti offerenti siano più di uno e sia stata predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti, di quello tra i predetti soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;
- la dichiarazione di residenza dell'offerente e l'elezione di domicilio da parte dello stesso nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; 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, della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto
- per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al medesimo (nel rispetto dell'offerta minima, a pena di esclusione);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali);

OFFERTA TELEMATICA

F.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 *offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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;
- 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 a 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 I) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al "TRIBUNALE DI VARESE PROCEDURA ESECUTIVA N. 400.2016 R.G.E." identificato con il

codice IBAN: IT24Y0623010820000047552875 e acceso presso Crédit Agricole s.p.a. per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

NOTA: il gestore della presente vendita telematica Astalegale.net S.p.A. consiglia agli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di effettuare il predetto bonifico – previa registrazione sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it e formulazione dell'offerta irrevocabile – almeno cinque giorni prima della data fissata per l'asta.

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:

- 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).

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente,

fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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 (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000) 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).

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 in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

2) in caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, siano esse analogiche e/o telematiche:

- 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 (cartacea) comparendo personalmente in Varese, Piazza cacciatori delle Alpi n. 4, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. e sita presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano terra, all'udienza di vendita davanti al professionista delegato nel giorno e nell'ora fissati per la 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, dell'istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino ad € 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 gli 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 a 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 intestato alla procedura il residuo prezzo e 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 D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione** fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita e preventiva comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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.

*****§*****

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

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese ovvero rivolgersi al professionista delegato.

Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati (previa richiesta sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>) con

l'assistenza gratuita del Custode G.I.V.G. S.r.l. di Varese, Via Valgella n.11 (tel. 0332-335510/332099 - fax 0332-335425 - e-mail: segreteria.va@givg.it - sito internet: www.givg.it) il quale agisce in qualità di ausiliario del Giudice ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge e dall'ordinanza di vendita delegata, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) sui siti internet dedicati alle vendite giudiziarie di astalegale.net s.p.a., Edicom Finance s.r.l. e Aste Giudiziarie in Linea s.p.a.;
- 3) con pubblicazione sul giornale relativo agli annunci delle vendite giudiziarie distribuito presso questo Tribunale.

Varese, 3 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Matteo Mattiechio

