

TRIBUNALE DI VARESE**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2024 R.G.E.****G. E. Dott.ssa Flaminia D'Angelo****Professionista Delegato: Avv. Federica Fumagalli****Custode Giudiziario: G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie****Gestore della Vendita Telematica: G.i.v.g. Srl****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****con eventuale gara in modalità sincrona mista****4° ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. FEDERICA FUMAGALLI**, professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **n. 6/2024 R.G.E.** con ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia D'Angelo del 18.09.2024 e successiva ridelega dell'08.09.2025

AVVISA

- che il giorno **14 gennaio 2026, ad ore 14.30** presso G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, davanti l'esponente Avv. Federica Fumagalli, professionista delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. e referente della procedura per il tramite del portale givg.fallcoaste.it del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la prima vendita senza incanto con l'apertura delle buste e l'esame delle offerte, con l'eventuale procedura competitiva sincrona mista tra gli offerenti (analogica e telematica), al migliore offerente, degli immobili costituenti il lotto di seguito meglio descritto ai seguenti prezzi base d'asta: **Lotto unico: € 59.392,00= ed € 44.544,00= quale prezzo dell'offerta minima** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di 1/4);

Il prezzo del lotto è stato determinato con riferimento alla valutazione contenuta nella perizia redatta dall'esperto geom. Giovanni Polli, datata 01.06.2024.

DESCRIZIONE DEI BENI**LOTTO UNICO**

Nel Comune di Valganna, via Taburri n.17, zona Campobella, piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T-1 in fabbricato di vecchia epoca di

costruzione nel centro storico.

Piena proprietà per la quota di 1/1; trattasi di Unità immobiliare posta al piano T-1 composta a piano terra da soggiorno con zona cucina, locale pranzo, bagno e al piano primo da n.2 camere, bagno e scala interna di collegamento.

Nell'elaborato peritale a firma del Geom. Giovanni Polli, datata 01.06.2024, si legge che *"L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipo economico in corte, ubicato nel centro storico del Comune di Valganna - località denominata "Campobella" risalente presumibilmente al 1861, come indicato nella scheda del PGT. E' posto nelle immediate vicinanze di un parcheggio pubblico con posti auto limitati. Il fabbricato nel quale è inserita l'unità in oggetto, non costituito in condominio, presenta quattro piani fuori terra. Ha accesso pedonale e carrabile da via Taburri attraverso un portico comune e corte interna (mappale 3354). L'unità residenziale si compone di due livelli che sono comunicanti internamente attraverso una scala interna in muratura di piccole dimensioni ed esternamente da un vano scala comune. All'unità si può accedere sia dal piano rialzato che dal piano primo attraverso porte di comunicazione poste su vano scala comune"*; inoltre, il tecnico afferma che *"Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare che al momento del sopralluogo non era arredata (ad eccezione di un armadio a piano primo) e che è stata ristrutturata in epoca non definita (si presume anni 2000), si presenta in discreto stato di manutenzione"*.

Identificazione catastale: L'unità immobiliare risulta identificata:

Lotto Unico - Abitazione di tipo economico: foglio 10, mappale 3353, subalterno 10 – Rendita euro 379,60 - Categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani - via Taburri n. 17, piano T-1. Superficie catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq.

Coerenze:

- piano terra: portico e vano scala comune, mappale 3048, via Taburri e mappale 3351;
- piano primo: mappale 3353, vano scala e balcone comune, affaccio su mappale 3048 e su via Taburri e mappale 3351.

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo libero.

Situazione urbanistica, edilizia e catastale: Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Geom. Giovanni Polli, nell'elaborato peritale datato 01.06.2024, agli atti della procedura esecutiva, il quale attesta che *"Alla data del sopralluogo (22/05/2024) non è stato possibile*

raffrontare la situazione esistente con titoli edilizi per la mancanza degli stessi. L'immobile **non è risultato** corrispondente all'ultima scheda planimetrica catastale in atti al Catasto Fabbricati presentata in data 10/06/2000, pratica n. 16983. Le difformità riscontrate consistono in:

- al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di divisori interni, formazione di vano scale diverso da quello indicato in scheda planimetrica (non presenza di scala a chiocciola).

Riscontrate altezze interne differenti dai 247 cm indicate nella planimetria catastale per l'intero piano terra pari a cm 234 nel locale cucina, cm 242 nel locale soggiorno, cm 235 nel locale camera (ora pranzo) e cm 237 bagno;

- al piano primo formazione di vano scale differente da quello indicato in scheda (non presenza di scala a chiocciola), non realizzazione di tavolato divisorio tra camera e vano sottotetto con creazione di unico grande locale. Riscontrate altezze interne diverse da quelle scritte in planimetria e precisamente cm 268 nel locale camera principale, altezze variabili da 290 cm a 240 cm nel locale bagno e da cm 250 a cm 64 nel punto più basso nel vano unificato. Rilevata presenza di n.2 lucernari anziché n.3 come indicato nella scheda planimetrica".

Il Geom. Giovanni Polli, nell'elaborato peritale datato 01.06.2024 precisa inoltre che "Secondo il vigente PGT del Comune di Valganna, l'immobile in oggetto risulta essere ricompreso nei "nuclei antichi e aree adiacenti di protezione" come meglio specificato all'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il bene è soggetto a vincolo inerente "Territori contermini ai laghi - 300 m dalla battigia" come indicato nella tavola 2.4 – quadro dei vincoli del PGT. Valgono comunque le ulteriori disposizioni del vigente PGT per l'area interessata. Per gli interventi ammissibili in tali zone si rimanda all'articolo 19 delle norme tecniche del PGT. Tra l'altro l'elaborato 3e1- schede centro storico Campobella identifica l'edificio nel quale è ubicata l'unità oggetto di E.I., con "EDIFICIO CA_022" con particolari indicazioni architettoniche. A giudizio dello scrivente, si ritiene necessario l'inoltro di specifica istanza presso il Comune di Valganna al fine di attestare la reale situazione edilizia dell'immobile rispetto all'unica traccia riscontrata e cioè la planimetria catastale. La suddivisione tra camera e sottotetto dovrà essere ripristinata".

In merito all'APE, attestazione di Prestazione Energetica, il Geom. Giovanni Polli, nell'elaborato peritale datato 01.06.2024, precisa che "A seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, l'immobile in oggetto è risultato essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE)".

In merito ai costi di eventuali sanatorie (o demolizioni delle parti abusive o non rispondenti al titolo edilizio concessionato), opere per il ripristino della funzionalità dei beni o di semplice aggiornamento edilizio/catastale il Geom. Giovanni Polli, nell'elaborato peritale datato 01.06.2024, precisa inoltre che *"L'onere di eventuali sanatorie potrà essere valutato con l'ufficio tecnico comunale all'inoltro di pratica edilizia concordata con l'ufficio stesso"*.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: *"non possibile. Vista la conformazione delle scale di accesso, non si ritiene possibile il superamento delle barriere architettoniche se non attraverso interventi particolari mirati anche mediante l'installazione di adeguato servoscala"*.

Per quanto attiene alle **spese condominiali**, il Geom. Giovanni Polli nella perizia precisa che *"Il bene non è inserito in fabbricato costituito in condominio e non risultano pertanto spese scadute"*.

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente procedura, il perito ha determinato il valore di mercato unitario dell'immobile pignorato in €/mq 950,00=, Valutazione arrotondata alle centinaia di € 125.818,00=, ritenendo poi di decurtare € - 6.290,90= per *"Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi"*, € - 3.800,00= per *"Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – puramente indicative comprensive di Iva e cassa previdenziale (escluso oneri sanatoria comunali da definire con Ufficio tecnico comunale)"*.

*****§*****

Si avverte che l'aggiudicatario dovrà, in ogni caso, effettuare ogni opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale a sua cura e spese e potrà, al fine di sanare eventuali abusi non rilevati in perizia, ricorrendone i 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.

*****§*****

Si fa espresso avvertimento del fatto che il bene oggetto della presente procedura è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Giovanni Polli, nell'elaborato peritale datato 01.06.2024, depositata con i relativi allegati presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese e pubblicata sul sito internet www.astalegale.net, che deve essere consultata 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 deve intendersi per intero richiamata e trascritta ed alla quale si fa espresso rinvio, riportandosi integralmente ad essa ad ogni conseguente effetto di legge.

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

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del DM n.32/2015 (analogica e telematica) avrà luogo presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura Avv. Federica Fumagalli e per il tramite del portale www.givg.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l.:

il giorno 14 gennaio 2026, ad ore 14.30

Il prezzo base viene fissato: **€ 59.392,00= ed € 44.544,00= quale prezzo dell'offerta minima** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$);

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le udienze per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, tramite 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 givg.fallcoaste.it accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del gestore.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore incaricato dal Tribunale, Geom. Giovanni Polli, datata 01.06.2024 pubblicata 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 il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

B) Il prezzo base per le offerte relative al lotto UNICO posto in vendita è fissato in € 59.392,00= saranno altresì considerate valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato pari a € 44.544,00=(pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$), 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, 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 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 in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla "PROC. ESECUTIVA N. 6/2024 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT15L0840410801000000006496 e acceso presso Banca di Credito Cooperative di Busto Garolfo e Buguggiate, Filiale di Varese.**

NOTA: il bonifico bancario, a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

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, la stessa dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica Fumagalli sito in Varese alla Via Veratti 8 – ingresso Via del Cairo 9 (Tel. 3209661489 - nei giorni feriali - escluso il sabato - dalle ore 10,00 alle ore 12,30 e dalle 15,30 alle 18,00 - PREVIO APPUNTAMENTO) 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. 6/2024 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 (allegando copia del documento d'identità) 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 allegate 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;

- **Se più sono i soggetti offerenti**, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché 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.

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 una recente visura camerale (in corso di validità) dalla quale risultino 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);

Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.

Sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione – né numero o nome riferibile alla procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o di altro - deve essere apposta sulla busta;

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 (Manuale delle Istruzioni disponibile al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003), 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:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015.
14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale 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;
15. 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; si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva **il bonifico di cui al punto I) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "PROC. ESECUTIVA N. 6/2024 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT15L0840410801000000006496 e acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate, Filiale di Varese, 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 bonifico bancario, a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

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.**

Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;

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.

L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre i termini sopra stabiliti 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 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 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 da 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.

L'immobile posto in vendita potrà essere visionato 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 Ghiberti n.1 (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 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.

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

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

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato Avv. Federica Fumagalli tel. 3209661489.

INFORMA

Che per partecipare alla vendita, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Varese, li 16.09.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Fumagalli