

TRIBUNALE DI VARESE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 14/2023

Dott.ssa Flaminia D'angelo

Professionista Delegato: Avv. Federica Boga (351.8982239 / 0331.814128)

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – G.I.V.G. s.r.l. (0332.335510)

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Federica Boga, con studio in Tradate (VA), Via Goffredo Mameli n. 7, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Varese, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 29 ottobre 2025;

- visti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che in data **18 MARZO 2026**, alle **ore 15:15**, presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., sita **in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, aula G - piano terra**, avrà luogo la prima vendita **senza pubblico incanto**, al miglior offerente, **mediante procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica)**, del bene immobile pignorato costituente il lotto unico della presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Nel Comune di Varese, Via Vincenzo Dandolo n. 19, all'interno di un condominio, appartamento posto al piano terra composto da ingresso, vano con cucinotto per cottura, bagno, altro vano; in corpo staccato e con altro accesso, un vano cantina al piano interrato, il tutto censito **al Catasto Fabbricati del Comune di Varese** come segue:

Sez. Urb. VA - Foglio n. 11 - mappale n. 13874 - sub. 10 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - superficie catastale totale: 54 mq - Totale escluse aree scoperte: 54 mq - rendita catastale € 334,41 - Via Vincenzo Dandolo n. 19 - piano T-S1

(unità immobiliare ad uso residenziale)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda: cortile comune, vano scala comune, disimpegno comune, appartamento interno 11.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda: cantina n. 12, corridoio di accesso comune e cantina numero 14.

Si precisa, come specificato nella relazione peritale del Geom. Giuseppe Ribera datata 6 giugno 2023, che l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta accatastata come abitazione civile ma è allo stato attuale utilizzata ad uso ufficio.

Enti e spese comuni

All'immobile oggetto di vendita, sito nell'ambito di un più ampio fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale, segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c.

L'esperto estimatore riporta che le spese condominiali annue ammontano a circa € 1.900,00. Si fa espresso avvertimento al futuro aggiudicatario che è suo onere attivarsi per acquisire presso l'amministratore del condominio le informazioni necessarie al fine di conoscere l'importo medio delle spese condominiali per anno di esercizio relative all'immobile in oggetto, gli importi aggiornati delle spese condominiali scadute e non pagate per l'immobile in oggetto relative all'anno di esercizio in corso e a quello precedente con riferimento alla data di aggiudicazione – le quali, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, rimarranno a carico dell'aggiudicatario secondo quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c. – nonché eventuali spese straordinarie relative ad interventi sull'immobile effettuati, in corso o deliberati.

Situazione urbanistica, edilizia e catastale

L'esperto estimatore nel proprio elaborato riferisce che il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Ad esito di accesso agli atti presso l'archivio comunale di Varese, il Geom. Giuseppe Ribera ha rinvenuto la seguente pratica edilizia:

- Autorizzazione edilizia in data 11 febbraio 1953 P.G.N. 16213/1952 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione da erigersi in via Dandolo sul mappale 7670. Abitabilità n. 19960/53 rilasciata in data 4 luglio 1953.

Unità immobiliare ubicata, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, in ambito del tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2).

*

L'elaborato peritale attesta che, alla data del sopralluogo (20 aprile 2023), l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente al titolo edilizio di cui sopra in quanto è stato demolito il tavolato del vano cottura, sono state rimosse due spallette nel vano ingresso ed è stato tamponato lo sgancio in un locale. Riporta il perito estimatore che per tali modifiche

interne dovrà essere presentata sanatoria edilizia la cui spesa è quantificabile in circa € 3.000,00 compresi il compenso per il tecnico, accessori e sanzione.

Il Geom. Giuseppe Ribera ha altresì dato atto che l'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (20 aprile 2023), non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati del 15 novembre 2011. Riporta il perito estimatore che per ottenere la conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. con un costo indicativo di € 800,00.

Il Geom. Giuseppe Ribera ha, infine, precisato che *“essendo stata l'unità progettata come appartamento, così come lo sono i millesimi allo stesso attribuiti e la categoria catastale, la valutazione viene svolta e l'unità dovrà essere venduta come appartamento. Sarà poi l'acquirente che valuterà se chiedere la conversione d'uso ad ufficio, con la dimostrazione di tutti gli inerenti diritti per urbanizzazioni riferiti a detta categoria”*.

Certificazioni degli impianti e attestazione di conformità energetica

Nella propria perizia l'esperto stimatore dichiara:

- Impianto elettrico: certificazioni non rinvenute. A semplice vista pare “a norma” ma si consiglia verifica
- Impianto acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico. Certificazioni non rinvenute
- Impianto termico: centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole. Certificazioni non rinvenute.
- Attesto di prestazione energetico: non reperito

Stato di occupazione dell'immobile

L'ultima relazione della custodia agli atti della procedura del 3 dicembre 2025 attesta che l'immobile oggetto di vendita risulta libero da persone e nel possesso del Custode. All'interno dell'immobile risultano presenti vari beni di proprietà dell'esecutato per i quali lo stesso ha rinunciato al possesso autorizzandone lo smaltimento.

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 Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, VI comma, 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.

Il bene immobile di cui sopra viene meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore Geom. Giuseppe Ribera depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione in data 06/06/2023, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si avverte altresì che gli offerenti dovranno, in ogni caso, effettuare ogni opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale a propria cura e spese e potranno, al fine di sanare eventuali abusi non rilevati in perizia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, DPR 381/2001 e di cui agli artt. 17, V comma, e 40, VI comma, della L. 47/1985 e successive modificazioni o integrazioni.

*

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **18 marzo 2026 alle ore 15:15 in Varese, presso la sala d'aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica Astalegale.net S.p.A., sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, aula G - piano terra**, avanti all'Avv. Federica Boga, 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 **prima vendita senza incanto con eventuale procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica), al miglior offerente, dell'immobile pignorato sopra descritto costituente il **lotto unico** della presente procedura.

Il prezzo è stato determinato con riferimento alla valutazione contenuta nell'elaborato peritale redatto dall'esperto Geom. Giuseppe Ribera del 06/06/2023, depositato in pari data agli atti della procedura esecutiva, così come modificato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita del 29/10/2025.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 83.400,00=**.

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 62.550,00=** (o superiori).

*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

Ogni offerente dovrà depositare, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita** (esclusi, pertanto, il sabato e la domenica) presso lo studio del Professionista Delegato per le operazioni di vendita, Avv. Federica Boga, sito in Tradate (VA), Via Goffredo Mameli n. 7 (dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30, previo contatto telefonico al numero: 351.8982239), una busta chiusa contenente:

- **l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00;**
- **un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 14/2023 R.G.E.", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto,** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche la cittadinanza italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normative di riferimento.

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 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;

b) in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, l'offerta dovrà indicarne 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 il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione e la vigenza della società e i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente in udienza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente; il certificato della C.C.I.A.A. dovrà essere anche prodotto all'udienza di vendita;

c) in caso di offerta presentata 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;

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

e) se i soggetti offerenti sono più di uno potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti; affinché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al Delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti;

- la dichiarazione o l'elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

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 della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - verrà apposta sulla busta.

OFFERTA TELEMATICA

Ogni offerente con modalità telematiche dovrà accedere al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, individuare la procedura esecutiva tramite il numero identificativo di R.G. e seguire le indicazioni ivi riportate per le modalità di compilazione e deposito dell'offerta.

L'offerta andrà formulata tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (Manuale delle Istruzioni disponibile al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567> cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita www.spazioaste.it e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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;
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 ¹;

¹ Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015

Comma 4: L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato

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 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;
15. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta irrevocabile di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito; **il bonifico bancario, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta** che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara. A tale riguardo, si precisa che **il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 14.2023 R.G.E.", IBAN: IT84C0623010820000048504788, acceso presso Crédit Agricole Italia S.p.A.**

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

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

le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Comma 5: L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;
- 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 del Giudice Tutelare;
- 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;
- f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare

in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento;

- g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

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.

*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore.
- 2) L'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita o qualora siano **decorsi 120 giorni** dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- 3) L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.
- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. **In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la**

delibazione sulle stesse, il Professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

- 5) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta.
- 6) In occasione della vendita sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.
- 7) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

➤ **In caso di unica offerta**

- Se l'offerta è pari o superiore 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.

➤ **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 e, in tal caso, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- in tal caso, l'importo di ciascun rilancio viene sin d'ora determinato in euro 1.500,00;

Gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; gli

offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente avanti al Professionista Delegato in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, aula G – piano terra, presso la sala d’aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., nel giorno e nell’ora fissati per la vendita.

L’immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall’ultima offerta senza che ne sia seguita un’altra maggiore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un’offerta pari al prezzo base d’asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il Professionista Delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell’istanza di assegnazione se presente.

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

Allorché sia trascorso 1 minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore l’immobile è aggiudicato all’ultimo offerente.

L’aggiudicazione, anche se in seguito a gara, è **definitiva**, cioè senza possibilità di aumenti successivi, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

➤ **Offerta per persona da nominare**

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

➤ **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.

SI AVVISA CHE

- A. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Giuseppe Ribera in data 06/06/2023, depositata agli atti della procedura esecutiva, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it e disponibile per la consultazione unitamente ai relativi allegati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese e presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, che deve intendersi qui per intero richiamata e 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 oggetti di vendita, e 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 dell'immobile 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, V comma DPR 380/2001 e di cui

all'art. 40, VI comma, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

- B. Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.L. 23.04.1985 n. 146, convertito in Legge 21.06.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento.
- C. 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).
- D. 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.
- E. 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.
- F. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

*

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo del prezzo di vendita, l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento del bene e la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico** - tra i quali l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti –, importi tutti che il Professionista Delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza 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.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita e preventiva comunicazione al Professionista Delegato.

- Il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli ulteriori importi a carico dell'aggiudicatario come sopra specificato, dovrà essere effettuato entro il termine previsto nell'offerta mediante assegni circolari intestati a "Procedura Esecutiva n. 14/2023 R.G.E.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A., intestato alla "Proc. Esecutiva n. 14.2023 R.G.E." – IBAN IT84C0623010820000048504788 (riferimento termine data valuta accredito), con detrazione dell'ammontare della cauzione; qualora sul bene gravasse mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385.

- 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.

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

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo contenente la perizia e i relativi allegati depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese ovvero rivolgersi al Professionista Delegato.

L'immobile posto in vendita può essere visionato dagli interessati – previa richiesta sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> - con l'assistenza gratuita del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l. con sede in Varese, Via Ghiberti n. 1 (tel. 0332.335510 – fax 0332.335425 – email: segreteria.varese@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 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 www.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 Professionista Delegato Avv. Federica Boga, tel. 0331.814128, cel. 351.8982239.

SI INFORMA

che per partecipare alle aste NON è necessario avvalersi di mediatori e agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode e il Professionista Delegato (nonché referente della procedura).

Il Professionista Delegato
Avv. Federica Boga