

**Avv. Luisa Romeo**  
Via Puccini, 7 – 2100 Varese  
Tel. 0332.282304  
[luisa.romeo@varese.pecavvocati.it](mailto:luisa.romeo@varese.pecavvocati.it)  
[luiromeo@yahoo.it](mailto:luiromeo@yahoo.it)

## **TRIBUNALE DI VARESE**

Procedura esecutiva immobiliare: **22/2022 R.G.E.**

Giudice Esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Professionista delegata: **Avv. Luisa Romeo**

Gestore della vendita telematica: **G.I.V.G. S.R.L.**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO** **CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA** **TERZO ESPERIMENTO**

L'Avv. Luisa Romeo, Professionista delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 12.07.23, integrata con provvedimento del GE del 18.07.2023 per il prezzo base d'asta

#### **AVVISA**

che **presso la sala d'aste di G.I.V.G. S.r.l. in 21100 Varese, Via Ghiberti, 1** – per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it) per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata su quest'ultimo sito - si procederà avanti l'esponente professionista delegata, e referente della procedura, alla vendita giudiziaria senza incanto con eventuale gara in modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), al miglior offerente dell'immobile qui di seguito descritto e meglio identificato nella relazione di stima depositata dal CTU Arch. Alberto Steidl del 6.03.2023 e relativi allegati, per il giorno:

**6 Febbraio 2025 ore 15.00**

#### **LOTTO UNICO**

**Appartamento in fabbricato di corte in Azzio (VA) Via Biasini 7**

**Prezzo base: € 16.000,00**

**Offerta minima per la vendita: € 12.000,00** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di 1/4)

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena proprietà di un appartamento al primo piano sito in un fabbricato di civile abitazione a corte composto da tre piani fuori terra dotati di ballatoi e logge di vecchio impianto edilizio.

L'appartamento risulta composto da ingresso, cucina, disimpegno due locali, bagno e balcone con annesse due cantine e porticato al piano terreno, il tutto come risulta identificato al NCEU di Varese, come segue:

Sez. urb. / fg 4 (ex fg 5) – particella 30 – sub 1 – cat A/3 – cl. 3 - Via Biasini n. 7 – 5 vani – Piano T-1 - rendita Euro 160,10 – totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq.

Coerenze da nord dell'appartamento, intermediente scala comune: proprietà di cui al mapp. 1670, quindi prospetto su strada (Via Biasini) e, per chiudere, prospetto su proprietà di cui al mapp. 1670.

Coerenze da nord delle cantine: proprietà di cui al mapp. 1670, quindi strada (Via Biasini), enti comuni, e per chiudere, ancora proprietà di cui al mapp. 1670.

Come evidenziato in perizia in sede di sopralluogo il CTU ha accertato il corso di una ristrutturazione edilizia (sospesa e quindi non terminata) per la quale presso l'UTC non risultano agli atti le necessarie autorizzazioni edilizie. Al piano terra, come precisato dall'Arch. Steidl, sono situati due locali (catastalmente adibiti a cantina) per i quali risultano essere state realizzate opere edilizie (abusive e non ancora concluse). Al piano terra, inoltre, nell'adiacenza sud di detti locali, in apposito loggiato separato, il CTU indica la presenza di un portico ad uso esclusivo della proprietà pignorata che dà accesso ad un sottoscala e a un presumibile locale accessorio cantinato non censito (vedasi perizia di stima pag. 5 – lettera b).

Come precisato ulteriormente dal CTU l'accesso ai locali del primo piano catastalmente dovrebbe avvenire dal vano scala adiacente alla Via Biasini, tuttavia a seguito dei summenzionati lavori (abusivi) di ristrutturazione, la porta di accesso del primo piano è stata dall'interno murata. Pertanto, l'ingresso all'unità immobiliare avviene, di fatto, dalla corte comune del piano terra tramite un portoncino blindato. Dai locali del piano terra, tramite una scala interna in legno (che il CTU presume provvisoria), si accede al piano primo, il quale composto da un locale cucina, un disimpegno, un bagno, e due ulteriori locali, tutti di altezza compresa tra i m 2,30 e 2,45 tranne il vano sottoscala (pure presente) di altezza inferiore.

Il CTU, avuto riguardo alla **conformità e regolarità del bene, dal punto di vista urbanistico ed edilizio** al paragrafo f a pag. 7 rileva di non aver trovato alcuna documentazione a seguito di accesso presso gli uffici competenti, e, al riguardo, precisa la necessità a carico dell'aggiudicatario di procedere a sanatorie e/o opere di demolizione e ripristino che sono state indicate in circa Euro 5300,00. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, a sua cura e spese, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 co. 5 DPR 380/2001 e di cui agli artt. 17 co 5 e 40 co. 6 della Legge 47 /1985 e successive modifiche e integrazioni presentando domanda di permesso in sanatoria nei 120 gg.

L'anno di costruzione non è noto ma trattasi presumibilmente di costruzione risalente al 1930 e

comunque ante 1967 (come del resto si evince nell'atto di provenienza).

Con l'esclusiva proprietà dell'unità immobiliare vengono trasferiti inoltre, come evidenziato nell'atto di provenienza, anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, vani, spazi e servizi comuni del fabbricato, in cui la stessa si trova, tali per legge o per destinazione ed uso.

Alla data di stesura del presente avviso di vendita, come già indicato in perizia ed evidenziato nell'ordinanza di vendita, l'appartamento risulta **libero**.

**Attestazione di prestazione energetica:** non è presente; la procedura non ha acquisito l'attestato, e sarà onere dell'aggiudicatario ottenerlo, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

**Rinvio all'elaborato peritale:** il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia e relativi allegati, al valore d'asta indicato dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento integrativo dell'ordinanza di vendita, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive così come meglio indicate nella relazione di stima, e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, Arch. Alberto Steidl, cui ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge. La perizia è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), – e deve sempre essere consultata dall'offerente e alla stessa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, vincoli e oneri giuridici.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il **6 FEBBRAIO 2025 ore 15.00** presso la **sala d'aste di G.I.V.G. S.r.l. in Varese, Via Ghiberti 1** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it) per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata su quest'ultimo sito - con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dalla scrivente Professionista delegata con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica), dovranno presentarsi innanzi alla Professionista Delegata, presso la sala d'aste sopra indicata.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del DM 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](http://givg.fallcoaste.it) accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

La vendita del bene pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU e relativa documentazione (il tutto si intende qui per intero richiamato e trascritto) quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, cui ci si riporta integralmente per ogni conseguente effetto di legge (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La documentazione è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmoibili.it](http://www.asteimmoibili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it); la perizia deve sempre essere consultata dall'offerente unitamente agli allegati e a detti documenti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventualipertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nel valore d'asta di cui all'ordinanza di vendita.
- B) Per il lotto posto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

- C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite dalla Professionista delegata.
- D) L'unità immobiliare viene venduta libera 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 il trasferimento dell'immobile e metà del compenso della Professionista delegata relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.**
- E) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente; **per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.** NOTA: Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine indicato, si consiglia di effettuare il bonifico con congruo anticipo prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerta sarà considerata inammissibile e l'offerente sarà escluso dalla gara.
- F) Ogni offerente, esclusi i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

#### **OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA**

- L'offerta con modalità cartacea** dovrà essere depositata presso lo studio della Professionista delegata, Avv. Luisa Romeo - in Varese, Via Puccini n. 7 (piano rialzato - citofono studio Modesti) tutti i giorni feriali, escluso il sabato (**previo appuntamento telefonico al numero 0332.282304**) dalle 9.30 alle 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30 - e, comunque, **entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** (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) una busta chiusa contenente:
- l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo attualmente pari ad € 16,00) contenente l'indicazione del numero della procedura esecutiva, i dati catastali ed indirizzo degli immobili per i quali è presentata l'offerta, prezzo, tempo e modalità di pagamento, indicazioni dell'eventuale regime fiscale e/o agevolazioni che si richiedono (es. benefici prima casa, applicazione prezzo valore ecc.) e ogni altro elemento utile

alla valutazione dell'offerta;

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “**PROC ESECUTIVA N. 22/2022 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.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita iva (allegare fotocopia del documento di identità e della tessera con codice fiscale di tutti i soggetti offerenti);
- nell'ipotesi di persona coniugata, o unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere precisato e documentato, rispettivamente, con estratto dell'atto di matrimonio, con attestazione di avvenuta costituzione di unione civile o con certificato di convivenza di fatto, il regime patrimoniale vigente con il coniuge/partner e devono essere anche indicati i dati anagrafici di quest'ultimo; in 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 valido documento di identità e del codice fiscale. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; per i cittadini stranieri è necessaria la traduzione asseverata del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che dovrà, comunque, essere allegato);
- se l'offerente è persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, e deve essere prodotto (all'udienza) un certificato della Camera di Commercio, o analoga certificazione per gli altri enti, in corso di validità, da cui risultino la costituzione e i poteri di rappresentanza validi per la partecipazione all'udienza, nonché recapito telefonico e fotocopia del documento di identità del rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- in caso di offerta in nome e per conto di minorenne o interdetto o inabilitato, deve essere allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

L'offerente dovrà indicare i dati identificativi della procedura e il prezzo offerto indicando le modalità di pagamento (tale termine comunque non può essere superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore). Inoltre l'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione dell'avviso di vendita e

della perizia di stima in ogni sua parte e dei relativi allegati e documenti e di conoscere lo stato dell'immobile.

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

L'offerta, ex art 571 c.p.c u.c., deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura della Professionista delegata ricevente, o di suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona differente dall'offerente e identificato con fotocopia del documento di identità), il nome della Professionista delegata, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di consegna della busta. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia della carta di identità dell'offerente. **Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.**

A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

### **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

In caso di **offerta con modalità telematica** vi sono delle operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle stesse e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

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

comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

L'offerta telematica dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento del prezzo, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l)
- n) l'indirizzo 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente



della procedura intestato alla “**PROC ESECUTIVA N.22/2022 R.G.E.” con IBAN IT 21J0569610800000007936X42** aperto presso la Banca Popolare di Sondrio – Agenzia di Varese n. 1 – Piazza Monte Grappa 6 – 21100 Varese - per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; si consiglia di effettuare il bonifico sul conto corrente della procedura in un tempo utile in modo tale da consentire l’accredito al momento dell’apertura delle buste per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta che verranno assunte il giorno fissato per l’asta;

- per la sottoscrizione e la 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che:

1- l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’art. 6 co. 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

2- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle 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. 32/2015);

- **il presentatore dovrà coincidere con l’offerente, pertanto l’offerta dovrà pervenire dalla casella PEC riferibile unicamente all’offerente**, fatta salva l’ipotesi di offerta per l’acquisto in comunione dei quali si dirà in seguito al punto 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 corrente 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 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 minorenni, interdetti o inabilitati, occorre produrre copia del documento di identità e 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, occorre allegare 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, dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica attualmente pari ad Euro 16,00 (tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://www.pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://www.pst.giustizia.it>.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 co. 1 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 co. 1 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 la 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 la 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 cartacea, le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene 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 ritenute valide:

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

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancata adesione 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 da parte del 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 art. 15 co. 2 D.M. 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 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 dell'art. 588 e ss c.p.c. La Professionista delegata darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

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

- Euro 250,00 per immobili in vendita fino a Euro 13.000,00;
- Euro 500,00 per immobili in vendita da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00;
- Euro 1000,00 per immobili in vendita da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00;
- Euro 1300,00 per immobili in vendita da Euro 52.000,01 a Euro 80.000,00;
- Euro 1500,00 per immobili in vendita da Euro 80.000,01 a Euro 100.000,00;
- Euro 2000,00 per immobili in vendita da Euro 100.000,01 a Euro 130.000,00;
- Euro 2500,00 per immobili in vendita da Euro 130.000,01 a Euro 160.000,00;
- Euro 3000,00 per immobili in vendita da Euro 160.000,01 a Euro 200.000,00;
- Euro 4000,00 per immobili in vendita da Euro 200.000,01 a Euro 260.000,00;
- Euro 5000,00 per immobili in vendita oltre Euro 260.000,01.

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

In caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, verrà restituito dalla Professionista delegata l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni

lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall’aggiudicazione definitiva.

- I) L’aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l’importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso della Professionista delegata relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che la Professionista delegata comunicherà all’aggiudicatario entro 10 giorni dall’aggiudicazione, detratto l’importo per la cauzione già versato (con avvertenza che ove il fondo spese sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta della Professionista delegata); il termine per il deposito è di 120 giorni dall’aggiudicazione; ai fini dell’art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell’operazione fatta a saldo. L’aggiudicatario dovrà formulare la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali inerenti l’acquisto con l’allegazione dei documenti comprovanti la sussistenza dei requisiti di legge; in particolare, se si chiedono le agevolazioni “prima casa”, dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione o la richiesta di applicazione del “prezzo valore” e dovrà far avere al professionista delegato la dichiarazione resa a norma del DPR 445/2000 da allegare al decreto di trasferimento.
- J) L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione dovranno essere effettuate dalla Professionista delegata presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato (nonché referente della procedura) o al custode giudiziario.
- L) **Per partecipare alle aste NON E’ NECESSARIO avvalersi di mediatori ed AGENZIE IMMOBILIARI.** Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode e la Professionista delegata (nonché referente della procedura).
- M) Offerta per persona da nominare: nell’ipotesi in cui il procuratore legale unicamente avvocato munito di procura notarile abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare alla delegata 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 alla delegata, 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.

#### **In caso di richiesta ex art 41 TUB**

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo del prezzo), la Professionista delegata sarà tenuta a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi della stessa e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. In ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad Euro 15.000,00. L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e per ciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

#### **PUBBLICITA'**

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che la Professionista delegata proceda ad effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima epurata dei dati del debitore e comprensiva delle fotografie e delle planimetrie:

- 1) sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- 2) sui seguenti siti internet <http://www.astalegale.net>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it);
- 3) mediante distribuzione della free press come da Convenzione in vigore presso il Tribunale (scaricabili dal sito del Tribunale);
- 4) mediante invio, da parte della delegata, di un messaggio di posta elettronica all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel

**Avv. Luisa Romeo**  
Via Puccini, 7 – 2100 Varese  
Tel. 0332.282304  
[luisa.romeo@varese.pecavvocati.it](mailto:luisa.romeo@varese.pecavvocati.it)  
[luiromeo@yahoo.it](mailto:luiromeo@yahoo.it)

rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

La delegata potrà eseguire, senza necessità di autorizzazione, la pubblicità anche su altri siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e art 173 disp. att. cpc. e solo ove richiesto da parte del creditore precedente o altro intervenuto munito di titolo ne faccia richiesta.

Il GE dispone che il custode apponga presso l'immobile in vendita un cartello VENDESI con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

**Visite all'immobile:** è possibile visionare gratuitamente l'immobile posto in vendita con l'assistenza del **custode giudiziario** Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. S.r.l. – di Varese, Via Ghiberti, 1 - che agisce in qualità di custode e ausiliario del Giudice, ai sensi dell'art. 68 c.p.c, prendendo contatto per concordare un appuntamento ai numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099, fax 0332-335425 email: [segreteria.va@givg.it](mailto:segreteria.va@givg.it), oppure mediante il Portale delle vendite Pubbliche -PVP (<https://pvp.giustizia.it.pvp>).

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

Varese, 24 Ottobre 2024

*La Professionista Delegata*

*Avv. Luisa Romeo*

