

Avv. Cristian Caon  
Via Cavour 9, 21100 Varese  
Tel.– Fax 0332/237181  
studiolegalecaon@gmail.com  
cristiancaon@varese.pecavvocati.it

---

## TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 99/2023**  
Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**  
Professionista delegato e referente della procedura: **Avv. Cristian Caon**  
Gestore vendita telematica: **Astalegale.net S.p.a.**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA ESPERIMENTO N. 3**

L'avv. Cristian Caon, professionista delegato alle vendite ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 20.12.23 e successiva integrazione del 24.01.2024 e con provvedimento del 29.01.2025

#### **AVVISA**

che il giorno **4 GIUGNO 2025 alle ore 14:30 presso la Sala Aste aula G al piano terra del Tribunale di Varese in Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), degli immobili di seguito descritti, **siti in Mesenzana (VA), Via del Bregaa snc** oggetto della suddetta procedura immobiliare:

#### **PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1 DI:**

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare posta al piano secondo e sottotetto di un piccolo condominio con annesso vano cantina al piano interrato oltre a box per ricovero auto posto al piano interrato di un piccolo condominio al **prezzo base di euro 87.600,00 con offerta minima pari ad euro 65.700,00** (pari al prezzo base ridotto di ¼)

#### **LOTTO UNICO**

##### **Descrizione abitazione:**

- Abitazione di tipo civile sita in Mesenzana (VA) Via del Bregaa snc  
Comune di Mesenzana (VA), foglio 4, mappale 1242, sub. 16, cat. A/2, classe 7, consistenza vani 4,5, superficie catastale 98 mq, escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 360,23, piano S1-2-3

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

- Da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi, cortili privati. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Descrizione Box:**

- Autorimessa sita in Mesenzana (VA), via del Bregaa snc  
Comune di Mesenzana (VA), foglio 4, mapp. 1242, sub. 18, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 27, superficie catastale totale 32, rendita € 68,33, piano S1

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:**

- Da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi e intercapedine condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi, corsello condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Attestazione di prestazione energetica:** "Non è presente in corso di validità l'attestato di prestazione energetica" (Cfr. pag. 6 Perizia ex lotto 1)

La procedura **non ha** acquisito l'attestato di prestazione energetica. Ove si intenda farlo allegare al decreto di trasferimento, sarà onere dell'aggiudicatario acquisirlo, a sua cura e spese, tramite un professionista abilitato di sua fiducia e trasmessa in tempo utile al delegato.

**Abusi e/o irregolarità catastali, edilizie e urbanistiche:**

**7.1 Conformità edilizia - urbanistica - catastale**

Il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa oggetto di perizia è stato edificato in forza della Concessione edilizia n.67/99 prot. n. 3281 e del successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 94/06 del 12/12/2006 (ultima pratica agli atti relativa all'immobile).

Sulla base delle verifiche effettuate è stato possibile accertare che l'immobile risulta conforme allo stato di progetto dell'ultima pratica edilizia agli atti a meno delle seguenti difformità:

- Differente distribuzione interna degli spazi al piano 3 (sottotetto) rispetto al progetto depositato
- Presenza di n.3 lucernari al piano 3 (sottotetto) non rappresentati nel progetto depositato
- Differente allineamento in pianta di un tratto (a nord del vano scala interno all'unità) della parete che a piano 3 divide l'unità immobiliare oggetto di perizia dall'unità confinate lato est (sub. 14) rispetto al progetto depositato

Con riferimento all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (presentata in data 01/04/2005), alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati corrispondenti, a meno delle seguenti difformità:

- Imprecisa indicazione delle altezze a piano 3 (sottotetto)
- Mancata rappresentazione dei quattro lucernari complessivamente presenti a piano 3 (sottotetto)
- Differente distribuzione degli spazi al piano 3 (sottotetto)

Si evidenzia che, alla data del sopralluogo (21/09/2023) i locali in cui è stato suddiviso il locale di sgombero al piano terzo (in uno di essi è stato realizzato un bagno) erano utilizzati a tutti gli effetti come locali di abitazione, pur non avendone le caratteristiche (destinazione d'uso, altezza interna, rapporti aeroilluminanti, ecc.)

Al fine di risolvere le difformità rilevate sarà necessario procedere con le seguenti azioni:

- a) Presentazione di una CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria.



- previo rilievo e predisposizione degli elaborati grafici, ciò con riferimento alle difformità rilevate per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di perizia (sub. 16)
- b) Presentazione di una CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria, previo rilievo e predisposizione degli elaborati grafici, ciò con riferimento alle difformità rilevate per quanto concerne l'unità immobiliare confinante lato est (sub. 14) in conseguenza della necessità di sanare il differente andamento della parete divisoria a piano 3 in comune con l'immobile oggetto di perizia.
- c) Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa

Per la realizzazione delle attività di cui sopra si stimano i seguenti costi:

- Espletamento delle attività professionali di cui ai punti a) e b)  
Indicativamente € 3.500 compreso contributo cassa professionale e IVA
- Espletamento delle attività professionali di cui al punto c)  
Indicativamente € 800 (\*\*\*) compreso contributo cassa professionale e IVA

Si dovrà inoltre considerare il pagamento dell'oblazione minima valutata preliminarmente con l'Ufficio Tecnico comunale in € 1.000,00 per ciascuna Cila in sanatoria, per un totale di € 2.000,00.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione, secondo il vigente PGT del Comune di Mesenzana, risulta azzonato in Ambito territoriale "Zone B - Edificato prevalentemente residenziale" (Art. 9.4 NTA del Piano delle Regole). Per tale ambito sono ammessi interventi di cui all'art. 7 delle NTA.

Cfr. Perizia Ex Lotto 1 Pag. 7-8

Il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa oggetto di perizia è stato edificato in forza della Concessione edilizia n.67/99 prof. n. 3281 e del successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 94/06 del 12/12/2006 (ultima pratica agli atti relativa all'immobile).

Sulla base delle verifiche effettuate è stato possibile accertare che l'immobile risulta conforme allo stato di progetto dell'ultima pratica edilizia agli atti.

Con riferimento all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (presentata in data 23/01/2007), alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati corrispondenti.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione, secondo il vigente PGT del Comune di Mesenzana, risulta azzonato in Ambito territoriale "Zone B - Edificato prevalentemente residenziale" (Art. 9.4 NTA del Piano delle Regole). Per tale ambito sono ammessi interventi di cui all'art. 7 delle NTA.

Cfr. Perizia Ex Lotto 2 Pag. 7.

In ogni caso, ci si riporta a quanto indicato nell'elaborato peritale. L'aggiudicatario dovrà comunque a sua cura e spese effettuare le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e **potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 DPR 380/2001 e di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento.**

**Destinazione urbanistica:** La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30 co. 2, secondo inciso DPR 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze ed edifici censiti al nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto



Fabbricati), purché la superficie dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

**Enti comuni:**

Ci si riporta, per maggiori dettagli, all'elaborato peritale.

**Stato di possesso:** l'immobile è in uso all'esecutato (cfr. ordinanza di delega).

**Vincoli ed oneri giuridici:** ci si riporta all'elaborato peritale

**Rinvio all'elaborato peritale:** gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, 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 dall'esperto stimatore Ing. Andrea Carpanelli del giorno 20.11.2023 al quali ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge, 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.tribunale.it](http://www.tribunale.it), [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.givg.fallcoaste.it](http://www.givg.fallcoaste.it) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) che deve sempre essere consultata dall'offerente e alla quale 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.

**Custode Giudiziario:** custode giudiziario è G.I.V.G. srl, con sede in Varese via Ghiberti 1 (numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099).

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Cristian Caon presso il suo studio corrente in Varese, Via Cavour 9, Piano 1 interno 7. Ogni informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato (tel. 0332 237181) o al custode giudiziario.

**Visite all'immobile:** è possibile visionare gratuitamente l'immobile con l'assistenza del custode Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. srl – di Varese, Via Ghiberti n. 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>).

\*.\*.\*.\*

## **MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare le offerte secondo le modalità di seguito riportate.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **in busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato, corrente in **Varese, Via Cavour 9** nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 e, comunque, **non oltre 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. **Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito entro il secondo giorno antecedente l'asta**, affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura come si dirà in seguito. ATTENZIONE: il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme secondo le modalità e tempistiche predette, l'offerta sarà considerata inammissibile anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione.

**Offerta con modalità cartacea:**



A. dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato, 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); un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a "procedura esecutiva 99/2023 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.

B. Sulla busta verranno annotati, **a cura dell'incaricato del professionista delegato ricevente**, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona differente dall'offerente), previa la sua identificazione, il nome del professionista delegato, la data della vendita, data ed ora di consegna. A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

C. **I dati anagrafici** dell'offerente o degli offerenti. Nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è persona fisica, indicare cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza, recapito telefonico, stato civile. Nel caso di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nel caso in cui 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 indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che anche questi partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 codice civile) o i certificato di stato civile libero. **Allegare fotocopia del documento di identità e della tessera con il codice fiscale di tutti i soggetti.**

In caso di offerta in nome e per conto di minorenni o incapace legale deve essere allegato 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.

Se l'offerente è persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, e deve essere prodotta 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.

D. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.**

E. **I dati identificativi della procedura esecutiva** (ossia: "numero procedura - Giudice dell'Esecuzione").

F. **I dati catastali e l'indirizzo degli immobili** per i quali è presentata l'offerta (si consiglia di ricopiare la "Descrizione dell'immobile" contenuta in questo avviso).

G. **La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** nel Comune di Varese, con avvertimento che, in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni all'offerente verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Varese.

H. **L'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima** in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e di conoscere lo stato dell'immobile.

I. Indicare, il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (termine comunque non superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, inclusa la richiesta di applicazione di eventuali benefici fiscali.

J. **offerta per persona da nominare**: se l'avvocato che ha effettuato l'offerta è 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.

K. **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.

#### **Offerta con modalità telematica:**

In caso di offerta con modalità telematiche vi sono delle operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle stesse e la relativa 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;

1. 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);

2. 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, al quale si rimanda anche per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso.

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

1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente);

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 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, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nel presente avviso e il termine per il relativo pagamento del prezzo (comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) nonché la richiesta di applicazione di eventuali benefici fiscali;

9) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

10) idonea documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento sul conto della procedura intestato a **PROC. ESECUTIVA N. 99/2023 RGE con IBAN IT37E053875000000004057116 aperto presso BPER BANCA SPA – FILIALE DI AZZATE**. Si ricorda che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste dal presente regolamento.

14) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.



Nel caso l'offerente risieda 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. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

Per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta, a pena di inammissibilità, in via alternativa si potrà procedere:

– con sottoscrizione con firma digitale (in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmissione a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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. n. 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 co. 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 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.

#### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- 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;

- nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati); se l'offerente è unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nel caso in cui 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 indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo;

- se il soggetto offerente è minorenni, interdetto o inabilitato, 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;

- 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;

- 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'offerta di acquisto dovrà essere in regola con l'imposta di bollo attualmente pari a € 16,00 con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito) o tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://www.pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato



versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni).

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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

1) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se viene offerto un prezzo inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se non viene prestata la cauzione nei modi e nella misura (10% del prezzo offerto) sopra stabiliti.

2) All'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, 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 effettuate 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.

3) L'offerta è irrevocabile salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

4) Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

5) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

6) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta o 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 oppure quelli derivanti dalla eventuale necessità di realizzazione e di adeguamento degli 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/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura).

8) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al trasferimento immobiliare.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 entrato in vigore il 10.03.2016, e salvo diversa determinazione da parte del giudice per giustificati motivi, *"sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale"*.

9) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (dedotta la cauzione) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione (quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione). Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che l'offerente non avesse indicato nell'offerta un termine inferiore. Ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

10) Se il creditore procedente è un creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà le facoltà e gli oneri di cui all'art.41 commi 4 e 5 del D.LGS. n.385/1993. Pertanto avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, pagando alla banca entro 15 giorni dalla aggiudicazione le rate scadute, gli accessori e le spese; qualora non si avvalga di detta facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito del creditore fondiario, nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato. Il residuo prezzo, gli oneri fiscali e le spese a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati alla procedura entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) mediante deposito sul conto corrente intestato alla procedura, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

11) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

12) In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita immediatamente.

In caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento, nel termine stabilito, del prezzo, degli oneri tributari e delle spese a carico dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà trattenuta, salvi gli ulteriori provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione emessi ai sensi dell'art.587 codice di procedura civile.

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

\*\*\*

### **MODALITÀ GENERALI DI VENDITA**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

° In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 codice di rito, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. stesso codice.

○ 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 analogica comparando personalmente all'udienza di vendita e nel luogo sopra indicati.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche si procederà alla gara con offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara.

○ In caso di 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:

– 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;

– 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. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

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

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.

\*\*\*

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) unitamente alla relazione di stima, avviso di vendita, fotografie, planimetrie e agli altri documenti di cui si ritiene utile la pubblicazione; con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche. Verrà data informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile con la diffusione con modalità Postal Target o analogo come da convenzione vigente. Verrà data altresì comunicazione da parte del delegato all'amministrazione dello stabile affinché vengano informati i condomini o altri soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

\*\*\*



Copia integrale del presente avviso e maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, verranno fornite a chiunque abbia interesse contattando lo studio del professionista delegato. Ulteriori informazioni potranno essere chieste altresì al custode Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. srl – di Varese, Via Ghiberti 1 prendendo contatto per concordare un appuntamento ai numeri telefonici 0332-335510 oppure 0332-332099, fax 0332-335425 email segreteria.va@givg.it

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

Varese, 04 marzo 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristian Caon





