

**TRIBUNALE DI VARESE**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 40/2018 + 233/2018 + 59/2020 R.G.E.**

**Giudice: Dott.ssa Jessica Pintauro**

**Professionista delegato: Avv. Matteo Matticchio**

**Custode Giudiziario: G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie**

**Gestore della vendita telematica: G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Matteo Matticchio, professionista delegato alle vendite ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 40/2018 + 233/2018 + 59/2020 R.G.E. pendente avanti il Tribunale di Varese con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 5 maggio 2026

**AVVISA**

che il giorno **24 SETTEMBRE 2026, ore 11.00** presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, via Ghiberti n. 1, avanti l'esponente Avv. Matteo Matticchio, professionista delegato *ex art.* 591 *bis* c.p.c. e referente della procedura per il tramite del portale *givg.fallcoaste.it* del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la quarta vendita senza incanto con eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica) del lotto 2 (indicato quale lotto 1 nell'ordinanza di delega del 21 maggio 2025) e del lotto 3 (indicato quale lotto 2 nell'ordinanza di delega del 21 maggio 2025), al migliore offerente, degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva come successivamente descritti, ai seguenti prezzi base d'asta e prezzi dell'offerta minima:

**LOTTO 2: € 205.208,06** quale prezzo base d'asta ed **€ 153.906,05** quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di  $\frac{1}{4}$ );

**LOTTO 3: € 348.505,60** quale prezzo base d'asta ed **€ 261.379,20** quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di  $\frac{1}{4}$ ).

I prezzi sono stati determinati con riferimento alla valutazione contenuta nella perizia redatta dall'esperto Geom. Claudia Caravati del 3 febbraio 2025 agli atti della procedura e successive eventuali integrazioni.

**LOTTO 2 (lotto 1 nell'ordinanza di delega del 21 maggio 2025)**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Nel Comune di Brusimpiano (VA), in Via Abbiba n. 4, nuda proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villino composta al piano rialzato da soggiorno, cucina, quattro camere, ingresso e due bagni ed esternamente da un terrazzo, ed al piano interrato da box e

cantine oltre alla piena e intera proprietà dei terreni circostanti, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brusimpiano come segue:

*Immobilie n. 1 (abitazione e cantine): sezione urbana AR, foglio 2, mappale 213, subalterno 1, categoria A7, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale 198 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 165 m<sup>2</sup>, rendita 338,02, Via Abbiba Attilio, piano T-S1;*

Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda: mappale 891, mappale 221, mappale 222, mappale 849, mappale 448, mappale 757, mappale 845.

*Immobilie n. 2 (autorimessa): sezione urbana AR, foglio 2, mappale 213, subalterno 2, categoria C6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale 21 m<sup>2</sup>, rendita € 14,87, Via Abbiba Attilio, piano S1.*

Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda: mappale 213 sub. 1.

I terreni intestati per l'intera e pieno proprietà in capo a parte eseguita (per atto del 17/07/2024 pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Varese, repertorio n. 4073 - ordinanza divisionale Trascrizione n. 14721.5/2024 Reparto PI di VARESE in atti dal 22/10/2024 e concentrazione di pignoramento trascritta a Varese il 9 maggio 2025 ai numeri 8813/6543) sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Brusimpiano al foglio logico 9 di Brusimpiano, foglio reale 3 sezione Brusimpiano e foglio reale 2 sezione Ardena e precisamente:

*Sez. AR Mappale 199 - Seminativo arborato cl. 2 di mq. 570*

*Sez. AR Mappale 200 Prato cl. 1 di mq. 330*

*Sez. AR Mappale 208 Prato cl. 2 di mq. 130*

*Sez. AR Mappale 209 Prato cl. 3 di mq. 680*

*Sez. AR Mappale 210 Prato cl. 2 di mq. 510*

*Sez. AR Mappale 214 Seminativo arborato cl. 1 di mq. 260*

*Sez. AR Mappale 222 Prato arborato cl. 1 di mq. 60*

*Sez. AR Mappale 325 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 270*

*Sez. AR Mappale 334 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 190*

*Sez. AR Mappale 350 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 140*

*Sez. AR Mappale 474 Prato cl. 2 di mq. 330*

*Sez. AR Mappale 558 - Prato cl. 2 di mq. 100*

*Sez. AR Mappale 747 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 450*

*Sez. AR Mappale 891 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 780*

*Sez. AR Mappale 896 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 339*

*Sez. AR Mappale 897 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 130*

*Sez. AR Mappale 227 Prato cl. 2 di mq. 230*

*Sez. AR Mappale 893 Seminativo cl. 1 di mq. 710*

*Sez. AR Mappale 895 Seminativo cl. 1 di mq. 170*

*Sez. BR Mappale 756 Prato cl. 3 di mq. 530*

*Sez. BR Mappale 2406 Seminativo cl. 3 di mq. 15*

*Sez BR Mappale 2447 Seminativo cl 3 di mq. 60*

Si avverte che, con riferimento alla disciplina di cui agli articoli 563 e 2652 n. 8) del Codice Civile, gli immobili individuati al Catasto Fabbricati oggetto di vendita del presente lotto sono pervenuti al dante causa dell'attuale soggetto esecutato in forza di atto di donazione (rep. n. 17600, racc. n. 4773) a rogito notaio Guglielmo Piatti di Varese del 03.02.1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese con nota del 24.02.1999 ai nn. 2525/RP 1697.

Gli immobili identificati al Catasto Terreni erano già ricompresi nel lotto 7 e quanto al mappale 222 nel lotto 6 della perizia redatta dal Geom. Angelo Filippini.

Si rimanda al contenuto della perizia del Geom. Angelo Filippini del 14 settembre 2020 nonché alla relazione integrativa del Geom. Claudia Caravati del 3 febbraio 2025 nonché alla relazione relativa all'accesso all'immobile del 24 aprile 2024 redatta dal Geom. Claudia Caravati.

Tali perizie e relazioni e i documenti alle stesse allegati devono essere visionate dagli offerenti.

#### **ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Nella relazione per la decurtazione del prezzo del 24 aprile 2024 redatta dal Geom. Claudia Caravati, si legge quanto segue: *"...il fabbricato al mappale 213 non ha effettivamente diretto accesso dalla via Abbiba... Secondo il rilievo effettuato resosi necessario al fine di accertare l'effettivo tracciato dell'accesso e vista la restituzione dello stesso con relativa sovrapposizione alla mappa si è potuto desumere quanto segue: il fabbricato di abitazione di cui al lotto 2 dell'originaria perizia, risulta contornato da terreni ricompresi nel lotto 7 della suddetta perizia che però in luogo risultano strettamente connessi al fabbricato tanto da essere materialmente recintati unitamente all'immobile abitativo e attraversati dalla strada di accesso allo stesso;*

*- la stradella sterrata che conduce dalla via Abbiba al cancello di accesso che porta al fabbricato abitativo di cui al mappale 213, si sviluppa sui mappali 250, 541, 895, 896 e 897 del foglio logico 9, reale 2 del Comune di Brusimpiano sezione Ardena;*

*- il cancello di accesso al viale che conduce al suddetto fabbricato risulta posizionato sui mappali 896 e 897 del foglio logico 9, reale 2 del Comune di Brusimpiano sezione Ardena;*

*- il tracciato della strada di accesso al fabbricato abitativo, che non è stata oggetto di puntuale rilievo, prima di raggiungere il mappale 213 risulta presumibilmente svilupparsi sui mappali 891, 896 e 897 e potrebbe anche interessare i mappali 210 e 747 sempre del foglio logico 9, reale 2 del Comune di Brusimpiano sezione Ardena”*

Il perito precisa che il mappale 213 è di pertinenza per la nuda proprietà di parte eseguita laddove i mappali 210, 747, 891, 895, 896 e 897 sono di piena e intera proprietà di parte eseguita.

Il perito ha invece rilevato che il mappale 250 e il mappale 541 sono di proprietà di terzi estranei alla presente procedura.

Ne consegue che l'accesso all'immobile abitativo avviene attraverso la proprietà di terzi sicché l'esperto ha ritenuto di decurtare l'importo di euro 25.000,00 dal valore del lotto. Tale somma è relativa ai costi per l'eventuale esperimento di giudizio per l'accertamento di una servitù di passaggio sui fondi di terzi ed è già stato considerato, pertanto, nella determinazione del prezzo base di euro 400.797,00.

#### **NUDA PROPRIETÀ**

Si precisa che il diritto di usufrutto sull'immobile abitativo per il quale è posta in vendita la nuda proprietà è di titolarità di soggetto di anni 99 al momento della redazione del presente avviso.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brusimpiano al n. Prot. 2355/3157 del 31 luglio 2025 risulta che:

- Il Mappale n. 756 Sez. A (Brusimpiano) Fg. 903 ricade: Piano delle Regole (Sintesi delle previsioni di Piano): Sede stradale; Tessuto urbano in ambiti paesaggistici di pregio; Vincoli: Idrogeologico legge 30 dicembre 1923 n. 3267;
- Il Mappale n. 2406 e 2447 Sez. A (Brusimpiano) Fg. 903 ricade: Piano delle Regole (Sintesi delle previsioni di Piano): Tessuto urbano in ambiti paesaggistici di pregio; Vincoli: Idrogeologico legge 30 dicembre 1923 n. 3267;
- Il Mappale n. 558 Sez. B (Ardena) Fg. 902 ricade: Piano delle Regole (Sintesi delle previsioni di Piano): Tessuto urbano dell'edificazione delle ville e giardini di pregio; Fascia di rispetto captazioni idriche; Vincoli: Nessuno;
- Il Mappale n. 474, 200, 199, 334, 208, 209, 325, 214, 210, 350, 747, 222, 891, 897, 896 Sez. B (Ardena) Fg. 902 ricade: Piano delle Regole (Sintesi delle previsioni di Piano): Tessuto urbano dell'edificazione delle ville e giardini di pregio; Vincoli: Nessuno;
- Il Mappale n. 895, 227, 893 Sez. B (Ardena) Fg. 902 ricade: Piano delle Regole (Sintesi delle previsioni di Piano): Tessuto urbano in ambiti paesaggistici di pregio; Vincoli: Nessuno.

### **CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI ED ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'elaborato peritale attesta unicamente la presenza nell'immobile di impianto di riscaldamento con caldaia a metano; nulla attesta in ordine alla presenza di eventuali ulteriori impianti, la funzionalità e le relative certificazioni.

Quanto all'attestazione di prestazione energetica, la perizia attesta che per gli immobili oggetto di vendita "non è dovuto l'attestato di prestazione energetica".

L'eventuale attestato di prestazione energetica dovrà essere richiesto da parte acquirente a proprie spese.

### **ENTI E SPESE COMUNI**

La perizia nulla attesta in merito all'eventuale presenza di enti comuni; quanto alle spese, l'elaborato attesta che, non trattandosi di condominio, non ci sono spese condominiali scadute né di carattere ordinario né straordinario.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

La relazione del custode dell'11 luglio 2025 attesta che l'immobile libero e disabitato, ma nel possesso di parte debitrice che utilizza saltuariamente i locali.

### **SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

L'elaborato peritale segnala che a seguito di istanza di accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Brusimpiano, non è stato possibile reperire alcuna pratica e che non è stata reperita la dichiarazione di agibilità; il medesimo attesta poi che, da una verifica presso l'ufficio tecnico di Brusimpiano, nell'immobile alla particella 213 sub. 1 è stata riscontrata l'eliminazione di un tavolato interno a divisione cucina dal ripostiglio.

Quanto all'agibilità dell'immobile adibito ad abitazione, la perizia segnala che l'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità o agibilità; al riguardo, si avverte che sarà onere del potenziale offerente procedere, presso l'ufficio tecnico del comune ove è ubicato l'immobile, alle opportune verifiche circa l'effettiva possibilità di rilascio dell'agibilità, le condizioni da realizzarsi per ottenere il rilascio e l'entità degli eventuali costi connessi.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Costi di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Il perito ha quantificato le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente, in via indicativa, in € 3.000,00.

Il predetto costo è già stato decurtato in sede di determinazione del prezzo di stima degli immobili oggetto di vendita.

### **LOTTO 3 (lotto 2 nell'ordinanza di delega del 21 maggio 2025)**

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

In Milano, via Machiavelli n. 2, piena e intera proprietà di laboratorio al piano seminterrato a parte del preesistente mappale 706 con cortile di pertinenza nonché locale originariamente destinato a centrale termica e servizio igienico con accesso dal piano interrato del condominio oltre a bene comune non censibile ai due immobili sopra descritti che ricomprende scala di accesso ed area esterna al piano seminterrato il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

*Foglio 307, mappale 122, sub. 707, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 95 mq, superficie totale 127 mq, via Machiavelli n. 2, piano S1, rendita euro 71,89*

*(centrale termica e servizio)*

(intestato alla sola parte eseguita a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria del 17 luglio 2024, pubblico ufficiale Tribunale di Varese repertorio n. 4073, sentenza per divisione voltura n. 96166.5/2024-Pratica n. MI 0551457 in atti dal 20 novembre 2024 e concentrazione di pignoramento trascritto a Milano il 29 aprile 2025 ai numeri 29206/21286);

*Foglio 307, mappale 122, sub. 717, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 11, consistenza 24 mq, superficie totale 32 mq, via Machiavelli n. 2, piano S1, rendita euro 529,88*

*(laboratorio)*

(già sub. 706, variazione dell'11 giugno 2021, Pratica n. MI0173961 in atti dal 16 giugno 2021-divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 56245.1/2021) e intestato alla sola parte eseguita a seguito di a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria del 17 luglio 2024, pubblico ufficiale Tribunale di Varese repertorio n. 4073, sentenza per divisione voltura n. 96166.5/2024-Pratica n. MI 0551457 in atti dal 20 novembre 2024 e concentrazione di pignoramento trascritto a Milano il 29 aprile 2025 ai numeri 29206/21286);

*Foglio 307, mappale 122, sub. 720, bene comune non censibile*

(già sub. 706, variazione dell'11 giugno 2021, Pratica n. MI0173961 in atti dal 16 giugno 2021-divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 56245.1/2021) e intestato alla sola parte eseguita a seguito di a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria del 17 luglio 2024, pubblico ufficiale Tribunale di Varese repertorio n. 4073, sentenza per divisione voltura n. 96166.5/2024-Pratica n. MI 0551457 in atti dal 20 novembre 2024 e concentrazione di pignoramento trascritto a Milano il 29 aprile 2025 ai numeri 29206/21286);

L'immobile sub 720 è un bene comune non censibile ai soli sub 707 e 717.

Si rimanda al contenuto della perizia dell'Arch. Barbara Marchesi del 13 dicembre 2019 nonché alla relazione integrativa del Geom. Claudia Caravati del 3 febbraio 2025.

Tali perizie e relazioni e i documenti alle stesse allegati devono essere visionate dagli offerenti.

Nella perizia dell'Arch Marchesi la stessa riporta, inoltre, stralcio del regolamento di condominio ricevuto, in relazione all'art. 33 patti particolari lett. b) del seguente tenore: *il locale caldaia rimane in uso al condominio e non in proprietà, fino al mantenimento dell'impianto di riscaldamento condominiale di cui all'art. 6 al cui termine rimane diritto della stessa proprietà il mantenimento o la cessione a terzi.*

#### **CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI ED ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'elaborato peritale attesta il seguente attestato per il Sub 706 (dal quale derivano i mappali 717 e 720: codice identificativo 15146-032601/14 registrato il 20.10.2014 valido fino al 20.10.2024. Classe energetica F - Indice di prestazione energetica 63,14 KWh/m2a.

Per il Sub 707 il perito riferisce quanto segue: naturalmente esente.

Il nuovo attestato di prestazione energetica dovrà essere richiesto da parte acquirente a proprie spese.

#### **ENTI E SPESE COMUNI**

Nell'elaborato peritale, l'arch. Marchesi afferma quanto segue: *"il fabbricato è risultato non dotato di amministratore Condominiale e che lo stesso allo stato è risultato in autogestione.*

*Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità né di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti*

*Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%".* Tale valore è già stato decurtato dal prezzo di vendita.

Agli immobili segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In data 26 febbraio 2025 è stato emesso ordine di liberazione, in corso di esecuzione.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalla relazione peritale dell'Arch. Marchesi risulta quanto segue: *"Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato dai danti causa dell'esecutato anteriormente al 1 settembre 1967, risalente agli ultimi anni dell'800 inizio '900 consuccessivi ampliamenti e sopralzi degli anni '50.*

*A seguito di istanze accesso atti presso gli uffici edilizia, condono e archivio storico del castello, si riporta quanto rinvenuto dagli uffici stessi:*

*o Il fabbricato a destinazione residenziale fu edificato da (omissis) con Nulla Osta atti 72229 del 1899 con Nulla osta abitabilità del 26.9.1900; ampliato con Nulla osta del 17.02.1910 atti 109495 con Nulla osta abitabilità n. 32 del 22.02.1911 per costruzione porzione fabbricato con locali a piano terra primo secondo e terzo locali; ampliato con Nulla osta del 1910 atti 24408 con Nulla osta abitabilità n. 182 del 6.9.1911 per formazione locali al piano terra lato interno e sovrastante terrazzo*

*Successivamente per il fabbricato gli uffici edilizia hanno rinvenuto quanto segue:*

*o Licenza Edilizia N. 3854 del 10.12.1958 atti 194980/24904 rilasciata (omissis) per sopralzo di un piano a formazione locali ad uso abitazione (piano quarto sottotetto)*

*o Licenza Edilizia n. 3479 del 26.09.1960 atti 160673/31244 rilasciata (omissis) per formazione due locali sul terrazzino del terzo piano e modifica delle opere autorizzate il 10.12.1958 con licenza n. 3854*

*Licenza di occupazione N. 953 del 15.10.1963, viste le licenze edilizie sopra citate, rilasciata (omissis).*

*Successivamente per il fabbricato, gli uffici condono hanno rinvenuto quanto segue:*

*o Domanda di Condono ai sensi legge 28 febbraio 1985 n. 47, atti PG 157918 protocollata il 30.06.1987 da (omissis) per opere di trasformazione da abitazione ad ufficio e da cantina a laboratorio delle unità immobiliari al piano terreno e al piano interrato.*

*Dalla visione degli atti messi a disposizione per detta domanda non risulta essere stata rilasciata la relativa Concessione in sanatoria, risultando mancante la documentazione catastale.*

*o Domanda di Condono ai sensi legge 28 febbraio 1985 n. 47, atti PG 182707 protocollata il 05.05.1986 da (omissis) con l'avvenuto pagamento dell'oblazione per frazionamento dell'unità a piano quarto in due unità e per formazione di bagno in locale al piano rialzato.*

*Dalla visione degli atti messi a disposizione per detta domanda non risulta essere stata rilasciata la relativa Concessione in sanatoria, risultando mancante la documentazione catastale.*

*Come sopra esposto per dette domande non risulta rilasciata concessione in sanatoria, pertanto, a seguito di colloquio con i tecnici preposti (che non rilasciano nulla per iscritto), l'eventuale futuro aggiudicatario per il rilascio della concessione dovrà provvedere a presentare sollecita definizione dell'istanza (provvedendo mediante proprio tramite proprio tecnico di fiducia) alla presentazione della documentazione catastale mancante, alla verifica della completa ed esatta documentazione in atti, ed al versamento dei diritti e spese di segreteria.*

*Infine risulta agli uffici una pratica edilizia, denuncia di Inizio attività atti PG 75768.400/1999 presentata da (omissis). Tuttavia come da lettera ricevuta dagli uffici, detta pratica risulta irreperibile alla scrivente al riguardo di tale Dia.*

*Non essendo stata reperita detta pratica la scrivente non può indicare quali opere fossero state denunciate, se le stesse riguardassero i beni oggetto della presente e se detta pratica fosse o meno stata conclusa positivamente.*

*La scrivente pertanto può fare riferimento solamente a quanto rinvenuto dagli uffici preposti.*

*Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti”.*

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

L'Arch. Marchesi riferisce che alla data dell'accesso l'immobile sub 706 (oggi sub 717 e 720) risultava sostanzialmente conforme alle schede depositate dovendosi tenere conto di possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

L'esperto riferisce inoltre che *“Rispetto alle ultime pratiche edilizie rinvenute dagli uffici, domanda di condono atti PG 157918 per cambio d'uso dei locali a laboratorio , si ricorda che per la stessa non risulta rilasciata concessione in sanatoria, pertanto, a seguito di colloquio con i tecnici preposti, l'eventuale futuro aggiudicatario per il rilascio della concessione dovrà provvedere a presentare sollecita definizione dell'istanza (provvedendo tramite proprio tecnico di fiducia) alla presentazione della documentazione catastale mancante, alla verifica della completa ed esatta documentazione in atti, ed al versamento dei diritti e spese di segreteria e successivamente presentare una pratica edilizia a sanatoria per le difformità riscontrate, ovvero per la realizzazione di porzione di cortile di proprietà ribassato alla quota del seminterrato, per la realizzazione di tre porte finestre di accesso a tale cortile e per formazione di scala e passarella in metallo di accesso alla suddetta porzione ribassata, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio dei titoli.*

*Si ricorda inoltre che il primo piccolo tratto del disimpegno di ingresso/corridoio garantisce l'accesso anche ad unità di proprietà di terzi.*

*Si ricorda inoltre che dal cortile ribassato si ha accesso al sub. 707 di proprietà, che rappresenta tuttavia la centrale termica condominiale.*

*Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 5.000,00 ad euro 8.000,00 circa.*

*La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 7.000,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano pareri preventivi scritti)".*

**In ogni caso, gli offerenti dovranno preventivamente verificare presso l'Ufficio Tecnico competente le possibilità di definizione della pratica come sopraindicata e i relativi eventuali costi.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Si riporta dalla certificazione notarile in atti quanto segue:

*"scrittura privata autenticata dal notaio Giancarlo CESARIS di Milano in data 27 novembre 1947 col numero 20070 di repertorio, trascritta a Milano 1 in data 18 dicembre 1947 ai numeri 17450/14311, portante ricognizione della proprietà del muro divisorio degli stabili siti in Comune di Milano via Machiavelli civici numeri 2 e 4 , deroga all'art. 889 C.C. relativamente alle distanze dei tubi di scarico e delle condutture d'acqua tra i predetti stabili, riconoscimento alla proprietà dello stabile al civico numero 4 del diritto di usufruire delle canne di camino site nella parte di muro corrispondente al corpo doppio di fabbrica verso via Machiavelli e riconoscimento alla proprietà dello stabile al civico numero 2 di tenere aperta una finestra nel muro divisorio con divieto per la proprietà dello stabile al civico numero 4 di costruire in aderenza o ad una distanza inferiore a metri lineari tre, il tutto come meglio evidenziato nella scrittura medesima ed illustrato graficamente nel tipo planimetrico allegato a detta scrittura sotto la lettera "A".*

Nel verbale di conciliazione del 15 febbraio 2024 all'art. 5 i condividenti dichiarano di essere consapevoli che il wc di cui al sub 707 è gravato da servitù relativa a tubazioni, autoclave e scarichi e che l'area comune a oggi destinata a deposito rifiuti e il piccolo spazio antistante mantengano tali destinazioni di comune utilizzo così come il deposito di cui al mappale 122 sub 719.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del DM n.32/2015 (analogica e telematica) avrà luogo il giorno **24 SETTEMBRE 2026, ore 11.00**, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura e per il tramite del portale *givg.fallcoaste.it* del predetto gestore della vendita telematica.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

**LOTTO 2: € 205.208,06** quale prezzo base d'asta ed **€ 153.906,05** quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di  $\frac{1}{4}$ );

**LOTTO 3: € 348.505,60** quale prezzo base d'asta ed **€ 261.379,20** quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di  $\frac{1}{4}$ ).

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dallo scrivente professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al professionista delegato presso la sala aste sopra indicata.

Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del gestore della vendita telematica *givg.fallcoaste.it* accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del gestore.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti

#### **CONDIZIONI**

**A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore incaricato dal Tribunale Geom. Angelo Filippini nonché dall'Arch. Barbara Marchesi e dal Geom. Claudia Caravati pubblicate sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <http://www.astalegale.net>, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e che devono essere consultate dall'offerente per una più completa descrizione, per ogni informazione riguardante l'accertamento della regolarità urbanistica e catastale nonché per ogni altra ulteriore informazione, compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita, ed alle quali si fa espresso rinvio, riportandosi integralmente al loro contenuto ad ogni conseguente effetto di legge.**

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dagli esperti (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni; si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D. Legge 23.4.1985 n. 146,

convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento).

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

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

**B)** Il prezzo base del LOTTO 2 è pari a euro 205.208,06 quale prezzo base d'asta ed euro 153.906,05 quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di  $\frac{1}{4}$ ); il prezzo base del LOTTO 3 è pari a euro 348.505,60 quale prezzo base d'asta ed euro 261.379,20 quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di  $\frac{1}{4}$ ).

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

**D)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

-----  
**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**E)** Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere presentate le offerte di acquisto con modalità analogica e telematica; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente; **per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla "Tribunale di Varese-Procedura Esecutiva n.**

**40.2018” identificato con il codice IBAN: IT61P0623010820000047718886 e acceso presso Crédit Agricole S.p.A.**

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

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

**F.1)** In caso di offerta con modalità analogica cartacea dovrà essere depositata presso lo studio del delegato per le operazioni di vendita Avv. Matteo Matticchio sito in Varese, Via Francesco Del Cairo n. 4 (dalle ore 9.30 alle ore 13.00, e dalle ore 15.00 alle ore 18.30, previo contatto telefonico al numero fisso 0332.1693834 ovvero al numero mobile 348.1073826), una busta chiusa contenente:

- l’offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell’udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in bollo da € 16,00; sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), la data e l’ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Ciascuna busta potrà contenere soltanto un’offerta.
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 40/2018 R.G.E.”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto da parte dell’offerente.

L’offerta dovrà riportare, tra l’altro:

- le complete generalità dell’offerente (nel caso di più offerenti dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare) con indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e pertanto:

a) se l’offerente è persona fisica:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization), il domicilio e la residenza (allegando copie fotostatiche di valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale), il permesso o la carta di soggiorno se trattasi di soggetto straniero, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta);

- nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della L. 76/2016 oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere specificato il regime patrimoniale della famiglia (che deve essere documentato rispettivamente con l'estratto dell'atto di matrimonio o con l'attestazione di avvenuta costituzione dell'unione civile oppure con il certificato di convivenza di fatto); nel caso di comunione dei beni con il coniuge/partner, devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo e vanno 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 indicare i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o il codice fiscale nonché il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita del legale rappresentante; alla stessa andrà allegata sia un recente certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risultino la costituzione e la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente; la visura camerale dovrà essere anche portata all'udienza di vendita;

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

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) del bene che ne costituisce oggetto e di conoscere lo stato dell'immobile;**
- l'indicazione, qualora i soggetti offerenti siano più di uno e sia stata predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti, di quello tra i predetti soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;
- la dichiarazione di residenza dell'offerente e l'elezione di domicilio da parte dello stesso nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al medesimo (nel rispetto dell'offerta minima, a pena di esclusione);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali);

#### OFFERTA TELEMATICA

**F.2)** In caso di offerta telematica l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - la descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015.
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale a esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il

codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

**- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Tribunale di Varese-Procedura Esecutiva n. 40.2018" identificato con il codice IBAN: IT61P0623010820000047718886 e acceso presso Crédit Agricole S.p.A. per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

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

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure

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

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente**, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

-----

**G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre i termini sopra stabiliti o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

**H)** All'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti.

In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

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

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

1) in caso di unica offerta:

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

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

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica (cartacea) comparando personalmente in Varese, Via Ghiberti n. 1, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l., all'udienza di vendita davanti al professionista delegato nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino ad € 13.000,00; €500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per gli immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

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

**l)** L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato da professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di

cauzione; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione** fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

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

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

**L)** Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

**M) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**N) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

\*\*\*\*\*§\*\*\*\*\*

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

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

Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati (previa richiesta sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>) con l'assistenza gratuita del Custode G.I.V.G. S.r.l. di Varese, via Ghiberti n. 1 (tel. 0332-335510/332099 - fax 0332-335425 - e-mail: [segreteria.va@givg.it](mailto:segreteria.va@givg.it) - sito internet: [www.givg.it](http://www.givg.it)) il quale agisce in qualità di ausiliario del Giudice ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

#### **PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE**

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

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) sul sito internet <http://www.astalegale.net>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- 3) mediante distribuzione della free press come da Convenzione in vigore presso il Tribunale (scaricabile dal sito del Tribunale);
- 4) mediante invio, da parte del delegato, di un messaggio di posta elettronica all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Varese, 3 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Matticchio