AVV. PIETRO CETRANGOLO
Via Finocchiaro Aprile n 5, 21100 VARESE
Tel. 0332.236617 – Fax 0332.282289
info@studiocetrangolo.it
pietro.cetrangolo@varese.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI VARESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 140/2024 R.G.E.

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. PIETRO CETRANGOLO

CUSTODE E GESTORE DELLA VENDITA: G.I.V.G. SRL

****

AVVISO DI 2^ VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 570 C.P.C.

Il sottoscritto **AVV. PIETRO CETRANGOLO** (C.F. CTRPTR72R27L628P) del Foro di Varese, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Jessica Pintauro reso in data 10.06.2026 e comunicato in pari data:

- ✓ visto l'esito negativo del primo tentativo di vendita esperito in data 5.11.2027 per i soli Lotti 4 e 5;
- ✓ ritenuto pertanto necessario fissare un secondo tentativo di vendita dei suddetti beni pignorati;
- ✓ visto il contenuto della delega alle operazioni di vendita del 10.06.2026;
- ✓ visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.,

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 4

IN COMPROPRIETÀ TRA I DUE DEBITORI ESECUTATI PER LA QUOTA DI 19/40 E 21/40 (35/200 + 35/100)

Ubicazione: 21040 Castronno (VA) Via Cavour, 12

Destinazione d'uso: abitazione di tipo economico A3

Composizione: il fabbricato - appartamento a piano primo - si affaccia sulla strada e l'accesso all'appartamento avviene da apertura sul lato nord-est dell'edificio tramite scala comune L'immobile si presenta al rustico - da ristrutturare.

Dati catastali: Abitazione di tipo civile: sez.urb.----foglio 7 mapp.2149 sub.503 Cat. A3 Classe 4, consistenza 4,5 vani sup.catastale Totale: 108 mq. Totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita Euro 278,89 – Via Cavour n.12 Piano S1-T-1

Confini: a nord affaccio BCNC sub.508; a est affaccio BCNC sub.508; a sud affaccio su A.U.I. sub.-506; ad ovest affaccio su A.U.I mapp. 6291parcheggio.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Comune di Castronno (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.2149 Ente urbano, sup.: mq.470

Classe energetica: l'immobile, al momento del sopralluogo, non è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica

Con provvedimento del 14.02.2026 il GE ha disposto la liberazione dell'immobile.

Stato di occupazione: occupato con titolo non opponibile alla procedura

***

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 41.600,00

OFFERTA MINIMA: Euro 31.200,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

***

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

lo stato attuale dell'immobile con destinazione abitazione non è confrontabile con le pratiche edilizie rinvenute: le opere inserite nella D.I.A. 61/2010 non sono state realizzate in quanto la pratica è stata rinunziata con rimborso oneri.

I locali e la scala che conduce a piano primo sono al rustico: è necessario presentare una pratica edilizia nel caso di ristrutturazione dell'immobile.

Conformità catastale

Immobile A abitazione sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.503: non corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 01-02-2017. Non sono presenti alcuni tavolati divisori interni.

È necessario aggiornare la scheda catastale e l'elaborato planimetrico.

LOTTO 5 (A1+A2+A3+A4)

IN COMPROPRIETÀ TRA I DUE DEBITORI ESECUTATI PER LA QUOTA DI 19/40 E 21/40 (35/200 + 35/100)

Ubicazione: Castronno (VA), 21040, Via Cavour n. 12

Destinazione d'uso: laboratorio panificio, deposito, posto auto coperto e terreno (ente urbano)

Composizione: **Bene A1** Laboratorio di panificazione raggiungibile da scala esterna posta sul lato nord-est dell'edificio; composto da ingresso, ampio locale laboratorio di lievitazione/produzione, zona cottura, WC e locale deposito farine.

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Castronno (VA):

Sez. Urb, Foglio 7, Mappale 2149, sub 506, Cat. D7, classe ---, Cons. ---, sup. catastale Totale: ---, Rendita € 927, Via Cavour n. 12, Piano T-S1.

Confini: a nord A.U.I. sub.505; a est B.C.N.C. sub.508; a sud B.C.N.C. sub.508; ad ovest affaccio su A.U.I. mappale 6292 e mappale 6291.

Composizione: **Bene A2** Deposito a piano interrato composto da un locale ampio con scaffalature in metallo e un locale con ripiani in legno in pessime condizioni da disinfestare. Sulla scheda catastale sono riportati anche due ripostigli esterni aperti di altezza mt.1,20 ricavati sotto soletta nella parete adiacente al posto auto.

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Castronno (VA):

Sez. Urb, Foglio 7, Mappale 2149, sub 504, Cat. C2, classe 2, Cons. 70 mq., sup. catastale Totale: 66 mq., Rendita € 90,38, Via Cavour n. 12, Piano S1.

Confini: a nord terrapieno; a est B.C.N.C. sub.508 e terrapieno; a sud terrapieno; ad ovest terrapieno.

Composizione: **Bene A3** Posto auto coperto da tettoia in legno e pilastri in laterizio.

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Castronno (VA):

Sez. Urb, Foglio 7, Mappale 2149, sub 509, Mappale 6987, sub 2, Cat. C6, classe 8, Cons. 30 mq., sup. catastale Totale: 33 mq., Rendita € 66,62, Via Cavour n. 12, Piano S1.

Confini: a nord A.U.I. sub.506; a est B.C.N.C. sub.508; a sud sub.1; ad ovest affaccio su A.U.I. mappale 6292.

Composizione: **Bene A4** Terreno.

Dati catastali: Catasto terreni Comune di Castronno (VA):

Sez. Urb, Foglio 9, Mappale 2429, Qualità Classe seminativo 1; sup. 45 mq., reddito domenicale Euro 0,34 – agrario Euro 0,22.

Confini: a nord B.C.N.C. sub.508; a est A.U.I. mappale 144; a sud B.C.N.C. sub.508; ad ovest B.C.N.C. sub.508.

Lotto 5 (A1+A2+A3+A4) *identificato in Catasto Terreni come segue*:

Comune di Castronno (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp.2149 Ente urbano, sup.: mq.470

Lotto 5 (A1+A2+A3+A4) - *Classe energetica*: l'immobile, al momento del sopralluogo, non è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione: libero - il Custode ha rinvenuto i locali in stato di abbandono.

****

PREZZO BASE della vendita senza incanto: Euro 66.400,00

OFFERTA MINIMA: Euro 49.800,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.300,00

****

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (13/02/2026) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A1 laboratorio:

L'ufficio tecnico del Comune di Castronno ha trasmesso la pratica edilizia 2010_40 D.I.A. prot. 4507 del 22-06-2010 comprendente il Rilascio del certificato di agibilità per il negozio con annesso magazzino e laboratorio di produzione.

I locali sono in stato di abbandono: è necessario presentare una pratica edilizia nel caso di ristrutturazione dell'immobile.

Conformità catastale

Immobile A1 laboratorio sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.506: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 01-02-2017.

Immobile A2 deposito sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.504: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 24-02-2017.

Immobile A3 posto auto sez. urb.-- Fg.7 mapp. 2149 sub.509: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 21-02-2017.

****

Tutto quanto sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Laura Buzzetti del 5.05.2026.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario la GIVG di Varese.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA:

✓ **L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, avrà luogo il giorno 2 febbraio 2027, secondo il seguente schema orario:**

Lotto 4 ore 10.30

Lotto 5 ore 11.00

innanzi al professionista delegato presso la **Sala Aste del GESTORE DELLA VENDITA GIVG S.r.l., in Varese (VA), Via Ghiberti n. 1,** secondo le informazioni di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

OFFERTE

- ✓ **Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 13.00 del giorno precedente (1.02.2027) a quello fissato per l'apertura delle buste.**
- ✓ Le offerte dovranno essere presentate presso lo Studio del Delegato alla vendita Avv. Pietro Cetrangolo in Varese, Via Finocchiaro Aprile n. 5 (tel. 0332.236617 – email: info@studiocetrangolo.it)

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

   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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato per ciascun LOTTO e saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al

prezzo base come sopra determinato per ciascun LOTTO - ed eventualmente ridotto per le successive vendite;

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

D. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale), le spese inerenti al trasferimento dell'immobile (le spese di registrazione, di trascrizione e voltura catastale) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge e le relative spese generali.

E. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente (1.02.2027) a quello fissato per la gara (2.02.2027) dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche**; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito entro il secondo giorno antecedente l'asta, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (all'uopo si segnala conto corrente):
intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 140/2024",
acceso c/o Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a., filiale di Varese,
IBAN: IT21G0103010800000001229130

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

1. **In caso di offerta con modalità cartacea**:
dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato (sito in Varese (VA), 21100, Via Finocchiaro Aprile n.5) una busta chiusa contenente:
- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 140/2024 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere prodotta 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.

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

2. **<u>In caso di offerta telematica</u>**:

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, c. 1 e 2, D.M. 32/2015:

a. I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
e. La descrizione del bene;
f. L'indicazione del referente della procedura;
g. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h. Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i. L'importo versato a titolo di cauzione;

l. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello si cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- 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 bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 D.M.32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 140/2024 R.G.E." (come sopra indicato), per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, **il bonifico dovrà essere effettuato 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 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:

1. L'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del DPR n.68 del 2005;

2. 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 provata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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 il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. **In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.**

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

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

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

   - 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:

-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 comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato alla 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, c.1 e 15, c.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 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, della istanza di assegnazione se presente.

Le **offerte in aumento** sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 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 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 da € 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 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.

I. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Entro il medesimo termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà fornire al Delegato alla vendita, con dichiarazione scritta (Modulo scaricabile dal sito del Tribunale di Varese – Dichiarazione antiriciclaggio

persone fisiche), le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto Lgs. 21.11.2007, n. 231). In mancanza, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con pronuncia della perdita della cauzione.

J. 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.

K. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbano 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 professionista 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.

PUBBLICITÀ

Tanto l'inserzione sui siti internet www.astalegale.net, www.pvpgiustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it, quanto la pubblicità

commerciale, così come richieste dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita.

DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode e gestore della vendita: G.I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie, Segreteria di Varese, Via Lorenzo Ghiberti, 1 VARESE 21100 – VA, tel. 0332.335510 fax.0332.335425, email: segreteria.va@givg.it;

nonché dal professionista delegato, Avv. Pietro Cetrangolo, con studio in Varese (VA), 21100, Via Finocchiaro Aprile n. 5, ai seguenti recapiti: indirizzo email info@studiocetrangolo.it; telefono 0332.236617.

Varese, 18 novembre 2026

Il professionista delegato,

Avv. Pietro Cetrangolo