

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

## **TRIBUNALE DI VARESE**

Procedura esecutiva immobiliare: **105/2017 R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

Professionista delegato: **Avv. Luisa Romeo**

Gestore della vendita telematica: **G.I.V.G. S.r.l.**

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

#### **NONO ESPERIMENTO**

L'Avv. Luisa Romeo, professionista delegata alle vendite ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di rinnovo della delega del 22.12.2023 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia D'Angelo

#### **AVVISA**

che il giorno **6 MARZO 2025 alle ore 15.30** presso la sala d'aste di **G.I.V.G. S.r.l. in Varese, Via Ghiberti 1** – per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it) per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata su quest'ultimo sito - si procederà avanti l'esponente professionista delegato, e referente della procedura, alla vendita giudiziaria senza incanto con eventuale gara in modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), al miglior offerente del **lotto unico**, di seguito descritto e meglio identificato nella relazione di stima del 9.04.2018 e relativi allegati di integrazione e precisazioni del 22.09.2022 a firma dell'esperto stimatore, Arch. Fabio Pevarello, al seguente prezzo base d'asta:

Prezzo base: **€ 52.890,18**

offerta minima per la vendita: **€ 39.667,64** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼) del seguente bene:

#### **DESCRIZIONE BENI**

##### **LOTTO UNICO LETTERA "A "**

**Nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (Va), fraz. Lozzo, Via alla Svizzera - Biegno 5 piena proprietà di casa di civile abitazione con inserita al piano seminterrato attività commerciale di bar-ristorante con vani disposti su tre piani: al piano seminterrato vani dell'attività e vani servizi, ai piani terra e primo (sottotetto) vani a destinazione residenziale, con terreno pertinenziale di proprietà recintato.**

Nell'elaborato peritale l'immobile è identificato come segue al **Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Varese**:

**Avv. Luisa Romeo**

Via Puccini, 7 – 2100 Varese

Tel. 0332.282304

[luisa.romeo@varese.pecavvocati.it](mailto:luisa.romeo@varese.pecavvocati.it)

[luiromeo@yahoo.it](mailto:luiromeo@yahoo.it)

*\*Catasto Fabbricati: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella 3087, Sub 4, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 11 vani – Sup. Catastale Totale 267 mq, Totale escluse aree scoperte 244 mq – Rendita Euro 437,44 - Via alla Svizzera – Biegno n. 5, piano T-1-S1*

*\*Catasto Fabbricati: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella n. 3087, Sub 5, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 18 mq., Sup. Catastale Totale 21 mq – Rendita Euro 9,30 Via alla Svizzera – Biegno n. 5, piano S1*

Completa la proprietà un giardino circostante il fabbricato di superficie catastale di 1450 mq (1150 mq+ente urbano indicato come area esclusiva di 300 mq). I terreni aggregati all'ente urbano area esclusiva del fabbricato e compresi nella recinzione sono comunque valutati come terreni agricoli a prato e/o seminativi per la loro effettiva superficie catastale e risultano così identificati al Catasto Terreni dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Varese:

*\*Catasto Terreni: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) - Sez. LO - Foglio 9, Particella 3087, Qualità Classe Ente Urbano, Sup. 03.00 - R.D. Euro == - R.A. Euro == , Partita 1, di stadio: comprende i n.ri 4895, 5069, 4682, 4896 e 5070;*

*\*Catasto dei Terreni: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) – Sez. LO – Foglio 9, particelle:*

*3073, Qualità Prato, Classe 1, Sup. 00.80, R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;  
3074, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.50, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,02;  
3078, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,03 - R.A. Euro 0,04;  
3081, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,08;  
3082, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 01.10, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,07;  
3083, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.20, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,01;  
3085, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 00.30, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;  
3086, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 03.10, R.D. Euro 0,19 - R.A. Euro 0,21;  
4679, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 01.00, R.D. Euro 0,06 - R.A. Euro 0,07;  
4680, Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 00.60, R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;  
4894, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 00.70, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;  
4899, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.80, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02*

Coerenze da nord in senso orario: particelle 3071, 3072, 3088, 4897, 3089, 3102, 3093, 3101, strada, particella 5107, indi ancora strada e per chiudere particelle 3084, 3176 (non 5135 come indicato in pignoramento, come precisato nella perizia di stima) 3080, 3079, 3077, 3076, 3075, 3069 e 3070.

L'immobile è situato nella frazione di Lozzo, ubicato a circa 10 km dal centro di Maccagno, lungo la S.P. 5 della Val Veddasca. Maccagno Valico Indemini Svizzera. Trattasi di unità immobiliari inserite in un'unica casa di civile abitazione disimpegnate da scala interna comune, al piano seminterrato un bar ristorante con saletta bancone bar, sala, bagni per utenti, ripostiglio, disimpegno, cucina, anti-bagno spogliatoio e bagno per addetti, locale caldaia, al piano terra e primo (sottotetto) appartamento composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno, tre camere, cabina armadio.

**CALCOLO ANALITICO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (vedasi pag. 37ss perizia):**

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Seminterrato	Bar - Ristorante	105,84 mq
Terra e primo sottotetto	Appartamento	219,94 mq
	<b>TOTALE</b>	<b>325,78 mq</b>

Come evidenziato dal perito, ad un esame a vista, gli impianti tecnologici sono a norma, anche in considerazione del fatto che l'immobile è utilizzato come sede di attività commerciale: i serramenti sono in legno con vetrocamera, la pavimentazione e i rivestimenti in bagno in piastrelle di ceramica monocottura. Non ci sono aree di pertinenza ad uso esclusivo, tuttavia lungo la strada in prossimità del cancello di accesso al fabbricato ci sono numerosi parcheggi pubblici. Eventuali opere necessarie per l'utile commerciabilità del bene immobile sono la tinteggiatura, la verifica dell'impianto idrico-sanitario, la verifica dell'impianto elettrico.

L'attestazione energetica non è presente; la procedura non ha acquisito l'attestato e sarà onere dell'aggiudicatario di acquisirlo ove intenda allegarlo al decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore Arch. Fabio Pevarello in data 9.04.2018 e quanto allegato (all.– integrazione perizia del 14.02.2019) che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte con le ulteriori precisazioni del 22.09.2022 contenute nella relazione di aggiornamento dello stesso perito.

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

### **Situazione Urbanistica e Catastale**

Si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Arch. Fabio Pevarello di cui alla perizia e relativi allegati (in particolare a pag. 19 e ss) oltre agli aggiornamenti del CTU contenuti nel fascicolo dell'esecuzione e di seguito indicati.

Si precisa che le planimetrie catastali sono state aggiornate dal Perito in data 14.02.2019.

Con riferimento al primo punto a pag. 22 della Relazione Peritale si sottolinea che, alla data del 20.09.2022 si segnalava “che essendo intervenuta la modifica al D.P.R. 380/2001 con art 34bis – tolleranze geometriche – introdotto dall'art. 10 co 1 lett p) della Legge 120 del 2020, non sono più valide le indicazioni della perizia in merito alla regolarizzazione edilizio-urbanistica. In particolare non è più necessario presentare la CILA a sanatoria ex art 6bis co. 5 con la conseguente sanzione di Euro 1000,00 e il corrispettivo compenso professionale al tecnico asseveratore (indicato invece nella perizia a pag. 23) pari ad Euro 1000,00. Sarà dunque necessaria un'asseverazione da parte di un tecnico che lo stato dei luoghi differisce da quanto presentato agli atti, in maniera minima e compatibile con le disposizioni del citato art 34 bis”.

Come evidenziato dall'Arch Pevarello nella perizia a pag. 22, secondo punto, l'aggiudicatario dovrà procedere invece alla rimozione della tettoia in tubi di ferro e lastre di fibro-cemento realizzata a copertura della parte di ingresso al piano seminterrato, in quanto non sanabile.

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

L'aggiudicatario dovrà, altresì, presentare Segnalazione Asseverata di Agibilità (pag. 22-23 della perizia), recuperando le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario, oppure le dichiarazioni di rispondenza degli impianti elettrico e idro-termo sanitario, nonché gli Attestati di prestazione energetica. I costi per tali regolarizzazioni "tecniche" non sono quantificati ma l'onorario del professionista incaricato – alla data di stesura della perizia – viene indicato nell'elaborato peritale in circa Euro 2000,00 per l'attività di dichiarazione, raccolta documentazione e consegna presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della Segnalazione Asseverata di Agibilità.

**Avvertenze:** Con riferimento alle pratiche edilizie presentate dai debitori per il cambio di destinazione d'uso - da accessori ad uso residenziale a ristorante di vani del piano seminterrato (vedasi pag. 20 ss elaborato di stima) – il perito precisa che per tali due pratiche non sono state rintracciate né la fine lavori né la richiesta di agibilità, anzi è stata rilevata la comunicazione di dimissioni del Direttore dei Lavori, pure in presenza del parere igienico sanitario e dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (poi realizzato da parte del Comune di Veddasca).

Contrariamente a quanto precisato nella perizia di stima a pag. 22 ultimo capoverso, in data 20.09.2022 è stata acquisita dal Perito l'autorizzazione all'attività di somministrazione di cibo e bevande, attività che risultava regolarmente registrata alla Camera di Commercio della Provincia di Varese.

E' stato acquisito il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistico in data 6.05.2024 che va comunque a confermare quanto già indicato in perizia dall'Arch. Pevarello.

### **Stato di occupazione**

Il bene posto in vendita risulta occupato dagli esecutati come da autorizzazione del Giudice dell'esecuzione fino alla vendita o, comunque, fino alla revoca del provvedimento.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo **6 MARZO 2025 ad ore 15.30 presso la sala d'aste di G.I.V.G. S.r.l. in Varese, Via Ghiberti, 1** – per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it) per gli offerenti con modalità telematica – previa registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata su quest'ultimo sito - con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche 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 DM 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it) accedendo tramite 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 dallo stimatore e relativa integrazione di cui all'allegato e le ulteriori precisazioni oggi riportate nell'avviso di vendita (documenti che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile,

**Avv. Luisa Romeo**  
Via Puccini, 7 – 2100 Varese  
Tel. 0332.282304

[luisa.romeo@varese.pecavvocati.it](mailto:luisa.romeo@varese.pecavvocati.it)  
[luiromeo@yahoo.it](mailto:luiromeo@yahoo.it)

si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto e di cui all'elaborato peritale e allegata documentazione, cui ci si riporta integralmente e che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte per ogni conseguente effetto di legge, comprese le ulteriori precisazioni del CTU del 20.09.2022 oggi riportate. La documentazione è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmoibili.it](http://www.asteimmoibili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [gvg.fallcoaste.it](http://gvg.fallcoaste.it); la perizia e l'allegato di integrazione di perizia, devono sempre essere consultati dall'offerente e ai quali 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.

L'aggiudicatario potrà comunque, a sua cura e spese, ricorrendone i presupposti, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e di cui agli artt 40 comma 6 della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni **presentando domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto 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, 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. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero e lo stesso costituirà titolo esecutivo a tal fine.

- B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite 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, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- E) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente; **per le sole offerte telematiche, il bonifico**



**relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.** NOTA al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine indicato, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- F) Ogni offerente, esclusi i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

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

In caso di offerta con modalità cartacea dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato Avv. Luisa Romeo - in Varese, Via Puccini n. 7 (piano rialzato - citofono studio Modesti) **previo appuntamento telefonico**, tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle 9.30 alle 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30) – **e comunque entro le ore 13.00 del giorno prima fissato la vendita (a pena di inefficacia) - 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) contenente l'indicazione del numero della procedura, dati catastali e indirizzo degli immobili per i quali è presentata l'offerta, prezzo offerto, tempo e modalità di pagamento, indicazioni dell'eventuale regime fiscale/agevolazioni di cui si intende usufruire (es beneficio prima casa, prezzo valore ecc..) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE 105/2017" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

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

- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

L'offerente dovrà indicare i dati identificativi della procedura e il prezzo offerto precisando le modalità di pagamento (tale termine comunque non può essere superiore a 120 giorni: l'indicazione di un termine più breve verrà valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore). Inoltre l'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e di conoscere lo stato dell'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

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

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

L'offerta, ex art 571 c.p.c u.c., deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato ricevente, o di suo incaricato, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona differente dall'offerente e identificato con fotocopia del documento di identità), il nome del professionista delegato, il numero della procedura, la data fissata per la vendita, la data e l'ora di consegna della busta. A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

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

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva e carta di identità;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento del prezzo, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l)
- n) 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 e di conoscere lo stato dell'immobile;
- o) l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura intestato a **TRIBUNALE DI VARESE PROC. ESEC. IMM. RGE 105/2017** avente il seguente **IBAN IT02R0103010800000001001926** aperto presso Monte dei Paschi di Siena per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta;

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

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



- 1- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 co. 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- 2- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire dalla casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione dei quali si dirà in seguito al punto lett. e);
- all'offerta dovranno essere allegati:
  - a- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione;
  - b- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - c- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
  - d- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, occorre allegare copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - e- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 co. 1 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 co. 1 D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – e in ogni caso di malfunzionamento

che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

\*\*\*\*

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse 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 cartacea, le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

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

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

1) In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

2) In caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono ritenute valide:

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

- gli offerenti per via cartacea-analogica comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti il professionista delegato nel luogo sopra indicati.

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

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

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta da parte del professionista delegato;
- b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14 co 1 e art. 15 co. 2 D.M. 32/2015).

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

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

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

- I) L'aggiudicatario dovrà formulare la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali inerenti l'acquisto con l'allegazione dei documenti comprovanti la sussistenza dei requisiti di legge; in particolare, se si chiedono le agevolazioni "prima casa", dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione o la richiesta di applicazione del "prezzo valore". 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 la cauzione già versato (con avvertenza che ove il fondo spese sia

insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato); il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

- J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato (nonché referente della procedura) o al custode giudiziario.
- L) **Per partecipare alle aste NON E' NECESSARIO avvalersi di mediatori ed AGENZIE IMMOBILIARI.** Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).
- M) Offerta per persona da nominare: nell'ipotesi in cui il procuratore legale - **unicamente avvocato munito di procura notarile** - abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare 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.

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

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

#### **PUBBLICITA'**

Il Giudice dell'Esecuzione, come da ordinanza integrativa dell'ordinanza di delega per la pubblicità delle vendite ex art 490 c.p.c. notificata in data 4.07.2023 e depositata telematicamente

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

nel fascicolo dell'esecuzione, dispone che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita alle seguenti modalità:

- 1) sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- 2) sui seguenti siti internet <http://www.astalegale.net>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- 3) mediante distribuzione della free press come da Convenzione in vigore presso il Tribunale (scaricabili dal sito del Tribunale);
- 4) mediante invio, da parte 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.

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

\*\*\*

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

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

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

Varese, 29 Novembre 2024

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Luisa Romeo*

