**TRIBUNALE DI VARESE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 147/2025+52/2026 R.G.E.**

**G. E.: Dott.ssa Jessica Pintauro**

**Professionista Delegato: Avv. Federica Fumagalli**

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

**Gestore della Vendita Telematica: G.i.v.g. Srl**

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

**con eventuale gara in modalità sincrona mista**

**1° esperimento**

La sottoscritta A**vv. FEDERICA FUMAGALLI,** professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c, con ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Jessica Pintauro del 14.10.2026, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **n. 147/2025 R.G.E.** a cui è stata riunita la proceduta esecutiva immobiliare n. 52/2026 R.G.E.,

**AVVISA**

**-** che il giorno **9 febbraio 2027, ad ore 15.00** presso G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, Via Ghiberti n. 1, avanti l'esponente Avv. Federica Fumagalli, professionista delegata *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 prima vendita senza incanto con l'apertura delle buste e l'esame delle offerte, con l'eventuale procedura competitiva sincrona mista tra gli offerenti (analogica e telematica), al migliore offerente, degli immobili costituenti il lotto di seguito meglio descritto ai seguenti prezzi base d'asta: **Lotto unico: € 885.000,00= ed 663.750,00= quale prezzo dell'offerta minima** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼);

Il prezzo del lotto è stato determinato con riferimento alla valutazione contenuta nella perizia redatta dall'esperto geom. Davide Vincenti, datata 07.09.2026.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**

Nel Comune di Castelseprio (VA), Via Moriggia n. 294, piena **proprietà per la quota di 1/1** di Capannone Artigianale censito al catasto fabbricati in categoria D/1, adibito a magazzino ed esposizione al piano terra, uffici/open space al piano primo e appezzamenti di terreno posti in fregio

all'immobile e pertinenziali allo stesso. Trattasi di fabbricato di nuova edificazione costruito negli anni 2005/2006, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, così come le aree pertinenziali in oggetto. L'immobile sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 786,74 circa ed una superficie lorda complessiva di circa mq 900,20. Si rimanda alla perizia del Geometra Davide Vincenti per la puntuale descrizione degli immobili.

**Identificazione catastale:** Le unità immobiliari risultano così censite: Lotto Unico – Comune di Castelseprio, NCEU, foglio 7, mappale 3071, sub 501, cat. D/1, rendita € 8.730,00, Via Moriggia n. 294, piano T-1; Comune di Castelseprio, CT, foglio 9, mappale 3071, Ente Urbano; foglio 9, mappale 3066, Semin Arbor, Classe 1, are 00.60, RD € 0,48, RA € 0,50; foglio 9, mappale 3084, Semin Arbor, Classe 1, are 12.90, RD €10,33, RA €10,66.

**Coerenze**: da nord come da mappa catastale: Mappali n. 3414-3083-3118-2895-2996-1937-3077, salvo errori e come meglio in fatto.

**Stato di occupazione:** Al momento dell'ultimo accesso del 17.09.2026 eseguito dal Custode, il capannone risultava essere parzialmente occupato da società con contratto di locazione registrato in data successiva al pignoramento.

**Situazione urbanistica, edilizia e catastale:** si richiama la relazione tecnica del Geometra Davide Vincenti che rileva la conformità edilizia, urbanistica e catastale. L'immobile, secondo il vigente PGT del Comune di Castelseprio, risulta ubicato in AP - Ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi (art. 32.1 N.T.A.); mentre i terreni ricadono rispettivamente: mappale n. 3066 CT in IRD - Comparti residenziali in ambiti misti (art. 31 N.T.A.) e mappale n. 3084 CT parte in Verde ambientale di mitigazione e parte in Ambiti di completamento residenziali del Tuc (AC2).

**Attestato di prestazione energetica**: l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica codice identificativo1204400003125 valido fino al 20.10.2035 che attesta che l'immobile è in classe energetica A3.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile al piano terra, non possibile al piano primo.

**Spese condominiali**, il Geom. Davide Vincenti nella perizia precisa che non vi è condominio.

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente procedura, il perito ha determinato il valore di mercato unitario del compendio pignorato in €/mq 1.100,00= quanto al capannone e in €/mq 30,00= per il mappale 3066 ed in €/mq 50,00= per il mappale 3084.

Valutazione arrotondata per opificio e terreni a complessivi € 931.714,00=, ritenendo poi di decurtare € - 46.585,70= per *"Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi".*

*****§*****

Si avverte che l'aggiudicatario dovrà, in ogni caso, effettuare ogni opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale a sua cura e spese e potrà, al fine di sanare eventuali abusi non rilevati in perizia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 381/2001 e di cui agli artt. 17 quinto comma e 40 sesto comma della L. 47/1985 e successive modificazioni od integrazioni.

*****§*****

**Si fa espresso avvertimento del fatto che il bene oggetto della presente procedura è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Davide Vincenti, redatta in data 07.09.2026 e depositata, con i relativi allegati, presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese e pubblicata sul sito internet www.astalegale.net, che deve essere consultata dall'offerente per una più completa descrizione, per l'accertamento urbanistico e catastale nonché per ogni altra informazione, compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che deve intendersi per intero richiamata e trascritta ed alla quale si fa espresso rinvio, riportandosi integralmente ad essa ad ogni conseguente effetto di legge.**

**Gli offerenti devono consultare tale perizia e i documenti alla stessa allegati.**

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del DM n.32/2015 (analogica e telematica) avrà luogo 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 Avv. Federica Fumagalli e per il tramite del portale www.givg.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica G.I.V.G. S.r.l.:

**il giorno 9 febbraio 2027, ad ore 15.00**

Il prezzo base viene fissato: **€ 885.000,00= ed € 663.750,00= quale prezzo dell'offerta minima** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼);

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti

avrà luogo 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, tramite 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 del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore incaricato dal Tribunale, Geom. Davide Vincenti, datata 07.09.2026 pubblicata sui siti *https://pvp.giustizia.it/pvp/* e *http://www.astalegale.net*, che deve intendersi qui per intero richiamata trascritta e che deve essere consultata 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 alla quale si fa espresso rinvio, riportandosi integralmente al suo 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 dall'esperto (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 il bene si trova, 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 del bene.

**B)** Il prezzo base per le offerte relative al **lotto UNICO** posto in vendita è fissato in **€ 885.000,00=** saranno altresì considerate valide offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato pari a **€ 663.750,00=**( pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di ¼), 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, 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 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 "PROC. ESECUTIVA N. 147/2025 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT 53 H 08404 10801 00000 0007367 e acceso presso Banca di Credito Cooperative di Busto Garolfo e Buguggiate, Filiale di Varese.**

**NOTA: il bonifico bancario, a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato con congruo anticipo**

**in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.**

**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, la stessa dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica Fumagalli sito in Varese alla Via Veratti 8 – ingresso Via del Cairo 9 (Tel. 3209661489 - nei giorni feriali - escluso il sabato - dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e dalle 15,30 alle 18,00 - PREVIO APPUNTAMENTO) 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. 147/2025 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 (allegando copia del documento d'identità) 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;

- **Se più sono i soggetti offerenti**, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti.

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 una recente visura camerale (in corso di validità) dalla quale risultino la vigenza della società e 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;

- **<u>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;</u>**
- 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 ¼ 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);

**<u>Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.</u>**

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 riferibile alla procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o di altro - deve essere apposta sulla busta;

<u>OFFERTA TELEMATICA</u>

**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 (Manuale delle Istruzioni disponibile al seguente link: **<u>http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003</u>**), cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita *www.givg.fallcoaste.it*, 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:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015.
14. 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;
15. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito; si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva **il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "PROC. ESECUTIVA N. 147/2025 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT 53 H 08404**

**10801 00000 0007367 e acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate, Filiale di Varese, 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.**

**NOTA: il bonifico bancario, a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.**

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 minorenne 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.

f) nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.

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.**

*****

Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;

L'offerta, sia essa cartacea o telematica, **è IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita o qualora siano **decorsi 120 giorni** dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

*****

**G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre i termini sopra stabiliti 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 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) comparendo personalmente 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.

La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

**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. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Qualora sul bene gravasse mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385.

**J)** Subito dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rendere al delegato la **dichiarazione prevista dall'art. 585 ultimo comma c.p.c**. (ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è disponibile sul sito internet del Tribunale di Varese (sotto il nome: modulo antiriciclaggio persone fisiche o persone giuridiche). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione, qualora dovessero mutare i fatti alla base delle dichiarazioni rese. In caso di mancata trasmissione dell'integrazione, l'aggiudicatario è reso edotto che – sotto la sua responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni. In assenza della dichiarazione prevista ex lege non potrà essere firmato il decreto di trasferimento. In caso di inadempimento, si avvisa che, ai sensi dell'art. 177 disp.att. c.p.c., l'aggiudicatario sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.

**K)** 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.

**L)** 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.

**M)** Ai sensi dell'art. 9 del DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210) nel caso l'immobile pignorato sia un "immobile da costruire" (ai sensi dell'art. 1, lettera d del decreto, per immobili da costruire devono intendersi "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità") e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio

parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2, offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

**N)** La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

**O) 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.

**P) 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.

L'immobile posto in vendita potrà essere visionato 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 - sito internet: 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 ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito anche presso il Tribunale di Varese.

Il custode provvederà a dare pubblicità delle operazioni di vendita sul sito internet immobiliare.it. ove richiesto dal creditore.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato Avv. Federica Fumagalli tel. 3209661489.

**INFORMA**

Che per partecipare alla vendita, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.

**Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Varese, lì 29/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Fumagalli

FUMAGALLI
FEDERICA
AVVOCATO
29.10.2026
14:27:30
GMT+01:00