# TRIBUNALE DI VARESE

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2025 R.G.E.

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

**Professionista Delegato: Avv. Cinzia Gerosa**

**Custode Giudiziario: G.I.V.G. S.p.A. – Istituto Vendite Giudiziarie**

**Gestore della Vendita Telematica: Astalegale.net S.p.A.**

## AVVISO
## ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.
## DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **Avv. Cinzia Gerosa,** professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **n. 81/2025 R.G.E.** con ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia D'Angelo del 26/11/2025 e successivo provvedimento di rinnovo della delega del 25/09/2026

**AVVISA**

- che il giorno **21 GENNAIO 2027 ad ore 15:15,** presso la Sala Aste, Aula G, al Piano Terra del Tribunale di Varese, in Piazza Cacciatori delle Alpi, 4, 21100 Varese (VA), avanti l'esponente Avv. Cinzia Gerosa, professionista delegata *ex* art. 591 *bis* c.p.c. e referente della procedura per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la 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 dell'immobile costituente il lotto di seguito meglio descritto, **al prezzo base d'asta di € 12.083,20, ridotto di un quinto rispetto al precedente esperimento di vendita, in conformità al provvedimento di rinnovo della delega del 25/09/2026, ed € 9.062,40 quale prezzo dell'offerta minima (pari al prezzo base diminuito di un quarto).**
- Il prezzo del lotto è stato determinato con riferimento alla valutazione contenuta nella perizia redatta dall'esperto Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025.

**DESCRIZIONE DEI BENI**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**LOTTO UNICO**

Nel Comune di Cittiglio, via A. Volta n. 2, piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T in fabbricato residenziale di tre piani fuori terra.

**Piena proprietà per la quota di 1/1:** trattasi di Unità immobiliare posta al piano T composta da ingresso, camera, cucina, bagno.

Nell'elaborato peritale a firma del Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025, si legge che *"L'immobile si trova in una zona denominata Cittiglio alto, prevalentemente residenziale con piacevoli scorci rurali e paesaggistici, scarsamente dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze. Pur tuttavia, a limitata distanza, il paese di Cittiglio è ampiamente dotato di ogni servizio pubblico per risolvere ogni necessità. Il traffico stradale è scarso, disponibilità di parcheggio in via Laveno e in Piazza degli Alpini" ;* inoltre, il tecnico afferma che *"L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a corte di tipologia popolare risalente ai primi decenni del '800. L'appartamento si trova al piano terra e vi si accede dal cortile interno del complesso edilizio. Non ha balconi e cantina. Al momento del sopralluogo, l'immobile è abbandonato in evidente stato di degrado con abbondante presenza di colonie di muffa e umidità. Probabilmente il pavimento è appoggiato su terreno e non vi è vespaio. Sono presenti diversi oggetti sparsi su pavimento e che impediscono un rilievo preciso dell'unità. L'immobile è composto da un piccolo disimpegno sul quale si affacciano cucina, bagno e camera da letto. Altezza interna dei locali è m 2.85 circa con alcuni locali ribassati con controsoffitto a m 2.70 circa. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 45,00 circa".*

**Identificazione catastale:** L'unità immobiliare risulta identificata:

**Lotto Unico** - Sez. Urb. CI, Foglio 10, Particella 30, subalterno 4 – Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani; rendita euro 67,14. Dati di superficie Totale 47 m2, Totale escluso aree scoperte 47 m2. Piano terra.

Precisazioni Catastali: - L'unità immobiliare in corso di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale n. 23458 del 01/03/2012, dalla soppressione del Sezione Urbana CI Foglio 15 p.lla 30 sub 4 p.T A/4 vani 2,5.

**Coerenze:**

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda: Strada comunale su due lati; cortile comune; altra unità immobiliare.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda: Non è presente cantina.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Stato di occupazione:** Nell'elaborato peritale a firma dell' Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025, si legge che *"Durante il sopralluogo, l'immobile è stato trovato libero. All'interno erano presenti arredi e indumenti in stato di incuria, a testimonianza di un abbandono non recente. Non sono noti contratti di locazione."*

**Situazione urbanistica, edilizia e catastale:** Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025, agli atti della procedura esecutiva, la quale attesta in merito alla conformità catastale che *"Alla data del sopralluogo (29.05.2025) l'immobile in oggetto* ***non è conforme*** *alla scheda n. T219788 in atti al NCEU del 06/04/1988".*

Inoltre, in merito alla conformità urbanistica, edilizia e catastale attesta che *"Alla data del sopralluogo (29/05/2025) l'immobile ante 1967, per il quale non risultano titoli edilizi,* ***non è conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 06/04/1988. Vi sono difformità interne ed esterne e le partizioni dei serramenti sono differenti dalla rappresentazione della scheda catastale.";*** l'esperta inoltre precisa che *"La responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Cittiglio riferisce che non esistono pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di causa".*

**In merito all'APE**, attestazione di Prestazione Energetica, l'Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025, precisa che "*L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è privo di Attestazione di Prestazione Energetica (APE)".*

In merito ai costi di eventuali sanatorie (o demolizioni delle parti abusive o non rispondenti al titolo edilizio concessionato), opere per il ripristino della funzionalità dei beni o di semplice aggiornamento edilizio/catastale l'Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025, pag. 15, precisa che nel calcolo "*adeguamento e correzioni di stima*" si è considerato "*Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 1.500,00"* e *" Oneri Sanatoria per difformità e rifacimento scheda catastale - € 1.500,00".*

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: "*Attualmente sono in essere barriere architettoniche (principalmente in ingresso e nel bagno) che potranno essere eliminate con interventi di adattabilità secondo la LR. 6/89".*

Per quanto attiene alle **spese condominiali**, l'Arch. Alessandra Bianchetti nella perizia precisa che *"Nessuna spesa nota alla scrivente, nè depositata agli atti. Dalle informazioni ricevute non*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*risulta un amministratore di condominio né un regolamento condominiale";* l'esperta precisa inoltre che *"N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati Al momento della redazione della Perizia, non vi è amministratore."*

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente procedura, il perito ha determinato il valore di mercato unitario dell'immobile pignorato in €/mq 622,80=, pari a € 28.026,00=, ritenendo poi di decurtare € - 1.401,30= per *"Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:",* € - 1.500,00 per *"Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative"* e € - 1.500,00 per "*Oneri Sanatoria per difformità e rifacimento scheda catastale" per complessivi";* determinando il "*Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova"* Arrot. € 23.600,00=.

*****§*****

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 dall'Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025, 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,**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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 ASTALEGALE.NET S.p.A. presso la Sala Aste, Aula G, al Piano Terra del Tribunale di Varese, in Piazza Cacciatori delle Alpi, 4, 21100 Varese (VA), avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura Avv. Cinzia Gerosa e per il tramite del portale del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A.,:

**il giorno 21 GENNAIO 2027 ad ore 15:15,**

Il prezzo base viene fissato: **€ 12.083,20= quale prezzo base d'asta ed € 9.062,40= quale prezzo dell'offerta minima (pari al prezzo base diminuito di un quarto)**;

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Le udienze per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A. presso la Sala Aste, Aula G, al Piano Terra del Tribunale di Varese, in Piazza Cacciatori delle Alpi, 4, 21100 Varese (VA), 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

internet del gestore della vendita telematica astalegale.net 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, l'Arch. Alessandra Bianchetti, datata 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025 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,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 **€ 12.083,20=** saranno altresì considerate valide offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato pari a **€ 9.062,40=**( 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. 81/2025 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT78W0840410801000000006930 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**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**F.1)** In caso di offerta con modalità analogica cartacea, la stessa dovrà essere depositata **presso lo studio del professionista delegato Avv. Cinzia Gerosa sito in Gallarate (Va) alla Via Torino n. 2 (Tel. 3386937859 - nei giorni feriali - escluso il sabato - dalle ore 10,00 alle ore alle 17,00 - 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. 81/2025 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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);

**Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.**

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;

## OFFERTA TELEMATICA

**F.2)** In caso di offerta telematica l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (Manuale delle Istruzioni disponibile al seguente link: **http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003**), cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

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

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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 81/2025 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT78W0840410801000000006930 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**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

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

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

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

*****

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.

*****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 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.

**I)** L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato da professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione** fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.

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

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

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

**M) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** Nell'ipotesi in cui il procuratore



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**N) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**:

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

*****§*****

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

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

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.p.A. 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato Avv. Cinzia Gerosa tel. 3386937859.

**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.**

**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).**

Gallarate, lì 26.10.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Gerosa



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009