

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 169/2019 R.G.E.

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Professionista delegato: Avv. Matteo Matticchio

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – GIVG s.r.l.

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net s.p.a.

**** ** ***

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Matteo Matticchio, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 169/2019 R.G.E. pendente avanti il Tribunale di Varese con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 10 gennaio 2024 e successiva ordinanza del 15 febbraio 2025

AVVISA

che il giorno **28 MAGGIO 2025 alle ore 14.30**, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a. sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano terra, avanti l'esponente Avv. Matteo Matticchio, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. e referente della procedura per il tramite del portale www.spazioaste.it del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la terza vendita senza incanto con eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica), al migliore offerente, al prezzo base d'asta di **euro 480.048,00** prezzo dell'offerta minima di **euro 360.036,00**, degli immobili costituenti il **LOTTO 2** oggetto della presente procedura esecutiva, successivamente meglio descritti.

Il prezzo è stato determinato con riferimento alla valutazione contenuta nella perizia redatta dall'esperto Arch. Laura Buzzetti del 10 aprile 2020 agli atti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

Nel Comune di Venegono Inferiore (VA), in Via Giovanni Pascoli n. 20, piena ed esclusiva proprietà di azienda agricola composta da fabbricati a destinazione allevamento animali (capre, asini, cavalli, galline, maiali oltre stalla per allevamento bovini) e fattoria didattica organizza percorsi educativi con asili e scuole- con laboratorio carni e vendita diretta di latte, formaggi, uova e insaccati. La proprietà ristrutturata nel 2004/2005 si estende su 9430 mq. di terreno agricolo.

IMMOBILE N. 1 (abitazione): foglio 7, particella 350, sub.502 Cat. D/10 rendita € 10.182,00 – via Giovanni Pascoli n.20 piano: T-1.

Coerenze a nord Torrente San Michele o San Giorgio; a est proprietà (omissis) A.U.I. mapp.3063; a sud mapp.340 ente urbano; a ovest Torrente San Michele o San Giorgio. Salvo errori e come meglio in fatto.

Certificazioni degli impianti ed attestazione di prestazione energetica

Quanto all'attestazione di prestazione energetica, la perizia attesta che *"L'immobile, al momento del sopralluogo, con impianto di riscaldamento caldaia a gas, non è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), di Attestato di Prestazione Energetica."*

Atti di asservimento urbanistico

Con atto d'obbligo rep.4858 a rogito Notaio Longo Giacomo di Varese, trascritto a Varese in data 14/04/1981 ai nn.4145/3379, il (Omissis) dichiara di costituire Vincolo non aedificandi "...sulle seguenti aree foglio 7 mappali 350-349-348-347-346 per l'intera superficie di ettari 0,9430..."

STATO DI OCCUPAZIONE

Quanto allo stato di occupazione degli immobili oggetto di vendita si rimanda a quanto indicato nell'ultima relazione della custodia del 6 febbraio 2025 agli atti

della procedura, la quale attesta che, alla data dell'ultimo accesso effettuato in data 31 gennaio 2025 gli stessi risultavano occupati dall'esecutato.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni della normativa relativa all'inquadramento urbanistico ed alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili oggetto di vendita si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Arch. Laura Buzzetti del 10 aprile 2020.

Inquadramento Urbanistico

La perizia attesta che *"Secondo il vigente PGT del Comune di Venegono inferiore l'immobile al mapp. 340 oggetto della presente, risulta così azionato: Ambito Territoriale T3 "sistemi insediativi diffusi" Classe sensibilità paesistica II (Art 88 del Pdr.13.1 Disciplina generale del piano delle Regole)".*

Situazione urbanistico – edilizia, conformità ed eventuali oneri di regolarizzazione

La perizia del 10 aprile 2020 a firma Arch. Laura Buzzetti segnala le seguenti pratiche edilizie:

1973-218 del 13-12-1973 prot.7775 ampliamento di una stalla. Concessione licenza edilizia 28-12-1973

1974-165 del 16-07-1974 prot.4647 recinzione in lastre prefabbricate a protezione dei prati mapp348-349

1974-190 del 20-12-1974 prot.5841 ubicazione di un silos per foraggio composto da elementi prefabbricati proprietario Vallini, parere non favorevole.

1975-35 del 03-03-1975 prot. 134 Costruzione di una stalla prefabbricata e demolizione vecchie stalle proprietario
parere favorevole 19- 04-1975.

1978-106 del 27-12-1978 prot.7303 Nuova costruzione di recinzione di terreno mapp.350 proprietario parere non favorevole 16-01-1979.

1979-20 del 13-02-1979 prot.1071 formazione muro recinzione di terreno mapp.350

Concessione licenza edilizia 06-04-1979.

1980-15 del 29-02-1980 prot.1317 Nuova costruzione e demolizione parziale stalla e depositi agricoli mapp.346-347-348-349-350

licenza edilizia 30-04-1980

1981-4 del 21-01-1981 prot.6650 costruzione stalla mapp.350 Agibilità 18-02-1983.

1986-13 del 26-02-1986 C.E. formazione box-spostamento apertura costruzione silo. Concessione non rilasciata. tav. unica.

1986-41 del 29-05-1986 prot.3313 C.E. spostamento di apertura su edificio esistente mapp.346-347-348, 350;

1986-204 prot.1893 del 29-03-86 concessione in sanatoria; realizzazione di trincea silos per foraggio per alimentazione bovini. Muro in cls di contenimento del foraggio per alimentazione bovini, pavimento in battuto cemento annessa all'attività agricola -parere favorevole.

1987-125 prot.8058 del 29-10-1987 nuova costruzione per formazione piccola scuderia struttura completamente in legno parere favorevole.

1987-136 prot.8894 del 01-12-1987 variante nuova costruzione per formazione piccola scuderia struttura completamente in legno-parere favorevole.

1989-42 prot.1606 del 10-03-1989 recinzione a completamento fra i tratti esistenti concessione rilasciata il 20-4-1989

1989-44 prot.1608 del 10-03-1989 demolizione immobile granaio stalla.

Il signor non intende più procedere alla demolizione prevista nella pratica 4/81. concessione rilasciata il 20-04-1989.

1989-78 prot.4126 del 26-06-1989 Ristrutturazione e di edificio esistente e variazione di destinazione di parte degli immobili proprietario

Rif. C.E. 78-1989 progetto di ristrutturazione variazione di destinazione di parte degli immobili di proprietà. Concessione rilasciata in data 23-03-1990. Il (omissis) data 25-06-1993 non intende più procedere alla ristrutturazione dell'immobile.

1989-107 prot.5626 del 12-09-89 ampliamento stalle formazione nuovo fienile. Cementi armati sul mappale 350 concessione rilasciata il 15-11-1990.

1990-67 prot. 4216 del 30-06-1990 costruzione silo aperto sul mapp 350
Concessione edilizia rilasciata il 03-10-1990.

1994-164 prot.5721 del 01-08-1994 opere di sistemazione sala mungitura
. Autorizzazione per opere di straordinaria manutenzione rilasciata il 28-09-1994.

1997-27 prot.1830 del 20-02-1997. Opere di autorizzazione a demolire parte di
fabbricato mapp. 350 Autorizzazione rilasciata
11-08-1997.

2000-235 prot.14083 del 30-12-2000. Autorizzazione alla utilizzazione
agronomica dei liquami provenienti dall'allevamento dell'azienda zootecnica.
Autorizzazione concessa il 04-10-2004

2002-22 prot.1165 DIA del 31-01-2002 demolizione edifici esistenti e
realizzazione di nuovo capannone per ricovero automezzi agricoli.

Pratica archiviata.

2004-22 prot. 2360 DIA del 01-03-2004 ristrutturazione parziale fabbricato per
vendita prodotti agricoli mapp. 346-347.

Opere di fondazione in c.a. e muratura blocchi laterizio portanti intonacati;
solaio di copertura di tipo misto in c.a. e laterizio; posa pavimentazione interna
monocottura; opere interne formazione tavolati interni per nuovi locali;
adeguamento impianti elettrico-idrosanitario installazione elementi radianti
funzionamento elettrico-

gas metano; pavimentazione monocottura opere esterne allacciamento scarico
wc a rete esistente. I lavori sono stati parzialmente ultimati per la parte inerente
i locali ufficio,

laboratorio, deposito, vendita e relativo servizio-spogliatoio in data 07-04-2005.

2004-60 prot.5561 DIA del 18-05-2004 ristrutturazione fabbricato-

346-347 modifica destinazione locali esistenti; ricovero

mezzi adibito a magazzino e locale vendita adibito a laboratorio carni; opere di
muratura portante laterizio spess. cm.25; intonaco esterno colorato in pasta;
pannelli di isolamento contro tavolato forati cm.8; serramenti alluminio con
vetro camera. Pratica integrata

dalla DIA 2004-99.

2004-99 prot.7492 DIA del 01-07-2004 ristrutturazione del fabbricato per fattoria didattica e locale vendita proprietario.

Autorizzazione del 03-09-2004. Agibilità prot.5759 del 03-06-2008

mapp 350 sub.501 e sub.502 Dichiarazione conformità impianto elettrico 06-04-2005. Dichiarazione conformità Termoidraulica del 07-04-2005. Autorizzazione per opere del 08-09-2004

Opere di rivestimento facciate intonaco a civile, tinteggiatura con pitture al quarzo colore giallo, serramenti esterni in alluminio colore verde con specchiature vetro camera, zoccolatura lastre serizzo levigato, pavimentazione esterna autobloccanti anticati. 2004-142 prot.10322 del 22/09/2004 progetto di razionalizzazione mediante la demolizione parziale di strutture esistenti e la realizzazione di nuove mapp.346-347-348

.Autorizzazione 21-12-2004 demolizione di fabbricati fatiscenti ad uso granaio tettoia e recinzione adiacente deposito di macchine agricole e ricostruzione di tettoia ad uso granaio con formazione di muro di separazione tra le due tettoie realizzazione di plinti per posa pilastri in ferro formazione di massetto e pavimentazione in battuto cls copertura in ferro con sovrastante pannelli in alluminio preverniciato realizzazione tettoia a servizio fattoria didattica con copertura in legno e portoghesi lattoneria rame o alluminio ristrutturazione di tettoia esistente da destinare a ricovero macchine

e attrezzi agricoli a deposito e officina realizzazione tettoia ricovero macchine e mezzi agricoli realizzazione opere esterne scala in c.a. e posa parapetto e cancelletto in ferro recinzione con paletti in legno e rete metallica a delimitazione fattoria didattica. 2006-51 prot.4108 del 11-04-2006 DIA opere in variante a precedenti titoli abilitativi/attrezzature agricole progetto di razionalizzazione mediante demolizione parziale di strutture esistenti e realizzazione di nuove varianti in corso d'opera DIA del 22-9-2004 lavori in economia eseguiti dal proprietario. Riferimento pratiche 2004-99 2004-142 2006-51 richiesta agibilità 10-11-2008 prot.12064 ultimazione lavori 30-07-2008. Autorizzazione a eseguire le opere 26-6-2006.

2008-133 prot.12002 del 7-11-2008 fabbricato uso laboratorio, box per animali, tettoie lavori in economia eseguiti dal proprietario.

2008-146 prot.13425 del 16-12-2008 ristrutturazione edilizia mapp. 350 sub 502 autorizzazione del 7-5-2009 con prescrizione tegole in laterizio tipo portoghese per i manti copertura.

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (10-02-2020) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A2 azienda agricola: non corrispondente alle pratiche edilizie presentate.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (10-02-2020) gli immobili sono risultati:

Immobile A2 azienda agricola: non corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU, non risultano inseriti:(si fa riferimento alla lettera indicata sulla scheda catastale)

- Fabbricato B chiusura con pareti su due lati del portico B7 e tettoia coperta costruita sul lato B4-B7

- Fabbricato A1 non è indicata la sala riunioni-conferenze-didattica scolastica.

- Fabbricato A2 il pollaio di fianco al deposito è stato demolito e non sono indicati il box per i cavalli, e il box per gli asini costruiti nell'area del cortile

Per regolarizzare la situazione edilizia su tutto l'ambito dell'azienda agricola occorre presentare pratica di sanatoria: - costo stimato presentazione pratica edilizia € 1.500,00.

costo stimato sanzione € 1.500,00. Costo totale stimato € 3.000,00 escluso oneri e IVA di legge.

Per quanto riguarda la regolarizzazione catastale si prevede di riformulare la scheda catastale e il tipo mappale per inserimento in mappa dei fabbricati e demolizione di quelli non costruiti. Costo stimato € 2.500,00 escluso oneri e IVA di legge.

Alla data del sopralluogo (24.02.2020) gli immobili inseriti nel mapp.350 sub.502, in oggetto, sono risultati non corrispondenti all'ultima scheda catastale

in atti al NCEU presentata il 03/04/2008: la costruzione di salone al posto della tettoia (A1) e la realizzazione di tettoie e casette ricovero animali lato verso torrente san Michele e lungo la recinzione del comparto.

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, ricorrere ai 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 i beni oggetto della presente procedura sono meglio descritti nella relazione di stima e successive integrazioni redatta dall'Arch. Laura Buzzetti depositata con i relativi allegati presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese e pubblicata sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <http://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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del DM n.32/2015 (analogica e telematica) avrà luogo il giorno **30 DICEMBRE 2024 alle ore 14.30** presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a. sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano terra, avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. e referente della procedura e per il tramite del portale www.spazioaste.it del predetto gestore della vendita telematica.

Il prezzo base del **LOTTO 2** posto in vendita viene come di seguito fissato in **euro 480.048,00** prezzo dell'offerta minima di euro **360.036,00**, quale prezzo dell'offerta minima (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$).

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a. sita in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano terra, con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dallo scrivente professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

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

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

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore incaricato dal Tribunale Arch. Laura Buzzetti, 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

B) Il prezzo base per le offerte relative al LOTTO 2 posto in vendita è fissato in euro 480.048,00; saranno altresì considerate valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (pari a euro 360.036,00) 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) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le

spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere presentate le offerte di acquisto con modalità analogica e telematica; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente; **per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla "PROC. ESECUTIVA N. 169.2019 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT19D0623010820000047890759 acceso presso Crédit Agricole S.p.A..**

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

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

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

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in bollo da € 16,00; sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 169/2019 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a

titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

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

a) se l'offerente è persona fisica:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization), il domicilio e la residenza (allegando copie fotostatiche di valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale), il permesso o la carta di soggiorno se trattasi di soggetto straniero, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della L. 76/2016 oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere specificato il regime patrimoniale della famiglia (che deve essere documentato rispettivamente con l'estratto dell'atto di matrimonio o con l'attestazione di avvenuta costituzione dell'unione civile oppure con il certificato di convivenza di fatto); nel caso di comunione dei beni con il coniuge/partner, devono essere indicati anche i dati anagrafici di quest'ultimo e vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale anche del coniuge/partner (si fa espresso avvertimento del fatto che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/partner non aggiudicatario partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso non si vertesse in alcuna delle sopra ricordate situazioni (matrimonio, unione civile, contratto di convivenza), deve essere allegato il certificato di stato civile libero;

b) in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, l'offerta dovrà indicare i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o il codice fiscale nonché il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita del legale rappresentante; alla stessa andrà allegata sia un recente certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risultino la costituzione e la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente; la visura camerale dovrà essere anche portata all'udienza di vendita;

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

• **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) del bene che ne costituisce oggetto e di conoscere lo stato dell'immobile;**

- l'indicazione, qualora i soggetti offerenti siano più di uno e sia stata predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti, di quello tra i predetti soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;
- la dichiarazione di residenza dell'offerente e l'elezione di domicilio da parte dello stesso nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al medesimo (nel rispetto dell'offerta minima, a pena di esclusione);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali);

OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

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

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "PROC. ESECUTIVA n. 169.2019 R.G.E." identificato con il codice IBAN: IT19D0623010820000047890759 acceso presso Crédit Agricole S.p.A. per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è 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.

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

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

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

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

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

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

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

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica 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 in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4 presso il Tribunale di Varese, Aula G, piano terra, presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a., 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 da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda 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 legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

** ** *

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

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

Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati (previa richiesta sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>) con l'assistenza gratuita del Custode G.I.V.G. S.r.l. di Varese, Via Ghiberti n. 1 (tel. 0332-335510/332099 - fax 0332-335425 - e-mail: segreteria.va@givg.it - 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 e dall'ordinanza di vendita delegata, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) sui siti internet dedicati alle vendite giudiziarie di astalegale.net s.p.a., Edicom Finance s.r.l. e Aste Giudiziarie in Linea s.p.a.;
- 3) con pubblicazione sul giornale relativo agli annunci delle vendite giudiziarie distribuito presso questo Tribunale.

Varese, 5 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Matticchio