TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE

N. 132/2024 R.G.E.

Dott. Giacomo Puricelli

-=§=-

Professionista Delegato: Avv. Carlo Alberto Lozza

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l.

Gestore della Vendita Telematica: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l.

**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'avv. Carlo Alberto Lozza, con studio in Varese (VA), Via Francesco Del Cairo n. 4, iscritto all'albo degli avvocati istituito presso l'Ordine degli Avvocati di Varese, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione del 1.7.2026, visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che in data **12 NOVEMBRE 2026** alle **ORE 15:00** presso la sala d'aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - G.I.V.G. s.r.l. sita in Varese (VA), Via Ghiberti n. 1, avrà luogo la prima vendita senza pubblico incanto, al miglior offerente, mediante procedura competitiva sincrona mista, dei seguenti beni immobili pignorati costituenti il **LOTTO UNICO** della presente procedura esecutiva.

**

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Azzate (VA), piena ed esclusiva proprietà di immobile censito come residenziale ma di fatto privo dei requisiti edilizi ed urbanistici di abitabilità posto al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di remota costruzione completamente ristrutturato sito in Via Volta n. 34, e di immobile destinato a posto auto posto al piano seminterrato di fabbricato limitrofo di più recente edificazione sito in Via Battisti n. 13,

legati da vincolo pertinenziale stipulato ai sensi della legge 122/89, il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Azzate (VA):

IMMOBILE N. 1 (abitazione): foglio 3, particella 56, subalterno 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 124 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 124 metri quadrati, rendita € 387,34, via Volta n. 34, piano 2.

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare, fabbricato di altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, altra unità immobiliare.

IMMOBILE N. 2 (posto auto): foglio 3, particella 54, subalterno 8, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 metri quadrati, superficie totale 15 metri quadrati, rendita € 23,24, via Cesare Battisti n. 13, piano S1.

Coerenze da nord in senso orario: altra unità (posto auto sub.9), spazio di manovra comune, altra unità (posto auto sub. 7), muro esterno del corpo di fabbrica.

Certificazioni degli impianti e attestazione di prestazione energetica

L'elaborato peritale attesta che l'immobile adibito ad abitazione è provvisto dell'attestato di prestazione energetica n. 1200600003824 del 26.3.2024 valido fino al 26.3.2034. Quanto agli impianti, l'elaborato peritale attesta per il medesimo immobile la presenza di impianto elettrico ed idrosanitario sottotraccia e di impianto per acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa, e per l'immobile adibito ad autorimessa la presenza di impianto di illuminazione con canaline esterne a soffitto.

ENTI E SPESE COMUNI

Gli immobili oggetto di vendita, ai quali segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sono siti nell'ambito di più ampio fabbricato in relazione al quale, come attestato in perizia, non è stato possibile reperire informazioni circa l'eventuale formale costituzione in condominio e la conseguente presenza di amministrazione condominiale, nonostante nell'atto di compravendita (rep. n. 14727, racc. n. 3872) del 16.3.2011 a rogito notaio Dott.ssa Maria Luisa Giani a mezzo del quale la piena ed esclusiva proprietà degli immobili pignorati è pervenuta al soggetto esecutato si legga che "*unitamente alle unità immobiliari sopra descritte vengono trasferite alla parte acquirente le seguenti, proporzionali, quote di comproprietà, che alle stesse competono, sugli enti comuni del*

fabbricato condominiale del quale fanno parte e precisamente: 76,550/1000 (settantasei virgola cinquecentocinquanta millesimi) per l'appartamento; - 11,284/1000 (undici virgola duecentottantaquattro millesimi) per il posto auto" e che "*la parte acquirente dichiara di accettare ed impegnarsi a rispettare, per sé, successori ed avenit causa a qualsiasi titolo il regolamento del condominio di cui fanno parte le unità immobiliari qui vendute, che, corredato da tipo planimetrico e tabella millesimale, si trova allegato sotto la lettera "B" all'atto in autentica Dott. Gabriele Franco Maccarini, Notaio in Milano, in data 31 gennaio 2002, n. 26804/8325 di repertorio, registrato presso l'agenzia delle entrate – Ufficio di Milano 4 in data 11 febbraio 2002 al n. 667 serie IV e trascritto a Varese in data 19 febbraio 2002 ai n. 2889/1997, al quale atto ed ai suoi allegati le parti fanno espresso ed ampio riferimento per tutto quanto possa occorrere e specialmente per tutte le stipulazioni, pattuizioni, convenzioni e servitù nello stesso contenute o richiamate, che si considerano qui letteralmente riportate e trascritte e che la parte acquirente dichiara di accettare ed impegnarsi a rispettare, per sé, successori ed da 20 causa a qualsiasi titolo. In particolare le parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che, nel tipo planimetrico allegato al suddetto regolamento di condominio, l'appartamento qui venduto è identificato come unità immobiliare numero 7 (sette) e contraddistinto con tratteggio obliquo di colore bluette".*

Ciò posto, si fa espresso avvertimento al futuro aggiudicatario che, qualora gli immobili risultassero effettivamente parte di un condominio, è suo onere attivarsi per acquisire presso l'amministratore del condominio le informazioni necessarie al fine di conoscere l'importo medio delle spese condominiali per anno di esercizio relative agli immobili in oggetto, gli importi aggiornati delle spese condominiali scadute e non pagate per gli immobili in oggetto relative all'anno di esercizio in corso ed a quello precedente con riferimento alla data di aggiudicazione - le quali, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, rimarranno a carico dell'aggiudicatario secondo quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c. - nonché eventuali spese straordinarie relative ad interventi sugli immobili effettuati, in corso o deliberati.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'ultima relazione della custodia agli atti della procedura del 12.6.2026 attesta che, alla data dell'ultimo accesso, effettuato in data 10.6.2026, gli immobili oggetto di vendita

risultavano liberi e nel possesso del custode. All'interno degli immobili risultano presenti alcuni beni mobili in relazione ai quali il proprietario ha autorizzato lo smaltimento.

La liberazione degli immobili 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.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'elaborato peritale attesta che il fabbricato del quale gli immobili oggetto di vendita fanno parte risulta interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

1) Pratica 25/1983. Richiesta di nulla osta per sistemazione fabbricato e successiva rinuncia da parte dei richiedenti;

2) Pratica 7/1984: Ristrutturazione fabbricato presentata da …;

- concessione edilizia 01/03/1984;

3) Pratica 132/1987: Variante alla pratica 7/1984 per "minimi aggiustamenti interni e creazione di vani accessori di pertinenza dell'edificio in parte del sottotetto"

- Concessione edilizia 30/10/1987;
- Richiesta del Permesso di abitabilità presentato il 11/03/1987
- Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario in data 29/02/1988 alle seguenti condizioni: "i locali di sottotetto indicati nella tavola di progetto n° 3 (varianti in corso d'opera) sono agibili e non abitabili";
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 11/01/2000 per le seguenti Unità Immobiliari:

mapp. 56 sub. 11 piani interrato, terra e primo 13 vani
mapp. 56 sub. 12 piani interrato e terra 10 vani
mapp. 56 sub. 13 piano terra 2,5 vani
mapp. 56 sub. 14 piano primo 4 vani
mapp. 56 sub. 15 piano secondo 5 vani

4) Pratica 6/1995: Costruzione parcheggi nel sottosuolo da destinare a pertinenza delle unità immobiliari

- Concessione edilizia 13/03/1995;

5) D.I.A. 12/2001del 02/08/2001: Variante in sanatoria alla pratica 6/1995

- Concessione edilizia in sanatoria 13/07/2001;

- Atto unilaterale di vincolo pertinenziale del 31/01/2002 n° 26803/8324 di rep. Notaio Gabriele Franco Maccarini di Milano
- Agibilità 04/10/2001;

6) Pratica 55/2010: Richiesta parere preventivo per terrazzo a pozzo
- Parere contrario del 26/05/2010;

7) Pratica 17/2011: Comunicazione intervento di manutenzione ordinaria presentato in data 15/02/2011 dal …

Si precisa che le pratiche indicate ai numeri 2-3-7 si riferiscono all'edificio nell'ambito del quale risulta ubicato l'immobile adibito ad abitazione, mentre quelle dei numeri 4 e 5 riguardano l'autorimessa.

Agibilità/abitabilità

L'elaborato peritale attesta che dall'esame della pratica edilizia 132/1987, presentata come variante alla numero 7/1984, i locali del sottotetto erano indicati nella tav. 3 come "guardaroba", "sala giochi" e quindi come locali a servizio dell'appartamento del piano sottostante al quale erano collegati da scala interna, che a seguito della domanda di abitabilità presentata in data 11.3.1987 l'Ufficiale Sanitario rilasciava in data 29.2.1988 Nulla Osta alla concessione del permesso richiesto *"alle seguenti condizioni: i locali di sottotetto indicati nella tavola di progetto N° 3 (varianti in corso d'opera) sono agibili e non abitabili"* e che con nota del 20.1.2025 il Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico Edilizia Privata Urbanistica del Comune di Azzate confermava il parere dell'Ufficiale Sanitario del 29.2.1988 e quanto riportato nelle tavole progettuali dichiarando che gli ambienti del sottotetto "*non possedendo le caratteristiche di locali destinati alla permanenza di persone, non sono locali ad uso abitativo"*. L'unità oggetto di perizia non può essere quindi essere considerata come unità residenziale - appartamento ma come insieme di locali accessori.

Conformità urbanistico edilizia e catastale ed eventuali costi in sanatoria

In relazione all'immobile adibito ad abitazione l'elaborato peritale attesta, quanto alla conformità urbanistica ed edilizia, che il medesimo risulta totalmente difforme poiché utilizzato impropriamente come unità abitativa senza averne i requisiti, e che nel corso del sopralluogo effettuato in data 7.11.2024 si è constatata la conformità distributiva degli ambienti rispetto ai grafici progettuali, con la sola aggiunta di una apertura in falda nella copertura non prevista e la presenza di attrezzature da cucina nel locale indicato

in progetto come “disimpegno”, precisando che non si ritiene possibile alcun tipo di sanatoria in quanto le altezze rilevate non consentono nemmeno il recupero ai fini abitativi del sottotetto e che tali ambienti dovranno pertanto essere utilizzati come vani agibili e non abitabili, mentre dovrà invece essere predisposta idonea pratica di sanatoria relativamente alla citata apertura in falda non autorizzata indicando, in merito alle somme necessarie per la rimessa in pristino dei vani in sottotetto mediante l’eliminazione di dotazioni impiantistiche che non possono essere mantenute in ambienti non abitabili, in via di massima e cautelativa, un costo pari ad € 5.500,00 al quale sarà da aggiungere il costo per la pratica di sanatoria per l’apertura in falda quantificabile, previa verifica con l’amministrazione comunale, in misura sommaria in € 2.000,00.

Ancora in relazione all’immobile adibito ad abitazione l’elaborato peritale attesta, quanto alla conformità catastale, che in sede di sopralluogo, eseguito in data 7.11.2024, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell’ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 10.11.1997 per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti ad eccezione della mancata indicazione di una apertura in falda, indicando in € 700,00, compresi oneri di fatturazione e diritti catastali, i costi di presentazione del relativo aggiornamento catastale.

L’elaborato peritale attesta poi la sostanziale conformità dell’immobile adibito a posto auto sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale.

Inquadramento urbanistico

Gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi all’interno della Gamma Funzionale GF1 in Ambito T1 “Della Città Storica” di cui agli artt. 56, 75, 76, 77, 78 del doc. PdR 15.0. Più dettagliatamente gli edifici risultano normati nel doc. PdR 16.0 “Disciplina Generale Nuclei Storici” e nella rappresentazione cartografica della tav. PdR 14a in cui vengono classificati:

- con il n. 44 il corpo principale, inserito in classe I (artt. 48s – 49s – 50s), con prescrizioni specifiche all’art. 69s;
- con il n. 132 il corpo autorimesse, inserito in classe III (artt. da 38s a 42s).

**

Si avvertono in ogni caso gli offerenti che i medesimi dovranno effettuare ogni opportuna verifica presso l’Ufficio Tecnico Comunale a propria cura e spese e che in

caso di aggiudicazione potranno, 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.

**

I beni immobili di cui sopra sono comunque meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che può essere consultata dai potenziali offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **12 NOVEMBRE 2026** alle ore **15:00** in Varese (VA), presso la sala aste messa a disposizione dal gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – G.I.V.G. s.r.l. sita in Varese (VA), Via Ghiberti n. 1, davanti all'Avv. Carlo Alberto Lozza, professionista delegato 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 eventuale procedura competitiva sincrona mista (analogica e telematica)** degli immobili sopra descritti costituenti il **LOTTO UNICO** della presente procedura, al prezzo base d'asta di **€ 100.000,00**; saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino a ¼ del prezzo base sopra determinato, e quindi pari ad **€ 75.000,00** (o superiori).

**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con le seguenti modalità:

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

1. ogni offerente dovrà depositare, entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita (esclusi pertanto il sabato e la domenica) presso lo studio del professionista delegato sito in Varese (VA), Via Francesco Del Cairo n. 4, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato

alla “Proc. Esecutiva n. 132.2024 R.G.E.”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto;

- nel caso di offerente cittadino di uno stato non appartenente all’Unione Europea (e che non abbia anche la cittadinanza 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.

2. l’offerta dovrà riportare, tra l’altro:

- in caso di **offerta presentata da persona fisica**, le complete generalità dell’offerente: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita (allegando copia del documento d’identità), il domicilio, lo stato civile, 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, salvo quanto di seguito indicato per il coniuge in regime di comunione legale), il codice fiscale e nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (se l’offerente versa **in regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell’altro coniuge; nel caso in cui l’acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell’art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l’offerente dovrà dichiarare che l’acquisto avverrà con denaro derivante dalla vendita di un suo bene personale e, prima dell’emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell’offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell’art. 2657 c.c., contenente la conferma che l’acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell’offerente);
- in caso di **offerta presentata per conto ed in nome di una società,** il numero della partita iva e dovrà essere prodotto (all’udienza) il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l’offerta;
- in caso di **offerta in nome e per conto di un minore**, l’autorizzazione del Giudice

Tutelare al legale rappresentante/ai legali rappresentanti;

- la dichiarazione o l'elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 del codice di rito; 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre ¼ rispetto al medesimo (a pena di inammissibilità);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. l'offerta potrà avvenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

4. se i soggetti offerenti sono più di uno potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti; affinché 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.

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

OFFERTA TELEMATICA

1. ogni offerente con modalità telematiche dovrà accedere al sito web **https://pvp.giustizia.it/pvp**, individuare la procedura esecutiva tramite il numero identificativo di R.G. e seguire le indicazioni ivi riportate per le modalità di compilazione e deposito dell'offerta.

2. l'offerta andrà formulata tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia (manuale delle istruzioni disponibile al seguente link: **https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567**), al quale

è possibile accedere dal portale del gestore della vendita *givg.fallcoaste.it*, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

3. 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;
- 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[(1)];
- 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

---

(1) si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015:

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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.

4. 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. Il bonifico bancario, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, 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. **A tale riguardo, si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva 132.2024 R.G.E.", acceso presso Crédit Agricole Italia s.p.a., filiale di Varese (VA), Via Marcobi, al seguente IBAN: IT30P 06230 108200 000485 91280.**

5. Per quanto riguarda la sottoscrizione e la trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

o dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure

o 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).

6. il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di cui al successivo paragrafo n. 7, quinto punto (offerta per l'acquisto formulata da più

persone).

7. All'offerta dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con denaro derivante dalla vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;
- **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 del Giudice tutelare;
- 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;
- 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;
- nel caso di **offerente cittadino di uno stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche la cittadinanza 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;

- la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

8. 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.

9. 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.

10. 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore.

2. 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.

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

4. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

5. nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta.

6. in occasione della vendita sopra fissata, 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.

7. 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.

8. 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.

9. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo

che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

10. in caso di pluralità di offerte analogiche e/o telematiche:

o alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, siano esse analogiche e/o telematiche, ed in tal caso si procederà alla gara sull'offerta più alta con le seguenti modalità:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- in tal caso l'importo di ciascun rilancio viene sin d'ora determinato in euro 1.500,00;
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente in Varese (VA), Via Ghiberti n. 1, presso la sala aste del gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – G.I.V.G. s.r.l., nel giorno e nell'ora fissati per la vendita;
- gli immobili saranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore;
- i beni verranno definitivamente aggiudicati al maggior offerente (sebbene non presente) 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, precisando che 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 e 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;
- 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;
- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- **l'aggiudicazione**, anche se in seguito a gara, **è definitiva**, cioè senza possibilità di aumenti successivi, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione;
- 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.

11. offerta per persona da nominare: nell'ipotesi in cui un 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.

12. 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.

13. gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); 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).

14. l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.L. 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.

15. 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).

16. 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.

17. 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. E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

18. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate 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.

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

20. per partecipare alla vendita 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).

**

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo del prezzo di vendita, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento del bene e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico - tra i quali l'imposta di registro e l'IVA, qualora ne ricorrano i presupposti -, 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 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 del bene 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, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

2. 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.

3. 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 a lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.

4. il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.

5. il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli ulteriori importi a carico dell'aggiudicatario come sopra specificato dovrà essere effettuato entro il termine previsto nell'offerta mediante assegni circolari intestati a "Procedura Esecutiva 132.2024 R.G.E.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia s.p.a., filiale di Varese (VA), Via Marcobi, intestato alla "Procedura Esecutiva 132.2024 R.G.E." – IBAN: IT30P0623010820000048591280 (riferimento termine data valuta accredito), con detrazione dell'ammontare della cauzione; 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.

**

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

1. 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.

2. il custode provvederà a dare pubblicità delle operazioni di vendita sul sito internet *www.immobiliare.it* ove richiesto dal creditore.

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

**

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge. 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 (ai seguenti recapiti: 0332 1693834 – carloalberto@lozzamatticchio.com) o al custode giudiziario (ai seguenti recapiti: 0332 335510 – bandi.va@givg.it).

Varese, lì 5 agosto 2026.

Il delegato

Avv. Carlo Alberto Lozza

CARLO
ALBERTO
LOZZA
AVVOCATO
05.08.2026
14:41:38
GMT+02:00