Notaio Sergio Rovera

Luogo tenuta asta e deposito offerte cartacee:
Via Marsala n. 1 - 21026 Gavirate (VA) presso lo Studio del Notaio Sergio Rovera - tel. 0332/742283

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 134/2024 R.G.. - G.E. GIACOMO PURICELLI
CUSTODE GIUDIZIARIO G.I.V.G. SRL TEL 0332/335510

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

3° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Notaio Sergio Rovera, delegato alle operazioni di vendita degli immobili nella procedura esecutiva sopracitata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del giorno 1 ottobre 2025,
visto il provvedimento in data 24 gennaio 2026 ed il deposito di integrazione di perizia in data 5 marzo 2026,
visti gli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.

AVVISA
ai sensi dell'art. 591 bis c. p. c.

DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

al miglior offerente dei seguenti immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

In Comune di

CASTELVECCANA (VA)

a parte di fabbricato di civile abitazione, sito in Via Guglielmo Marconi n. 25,
- **appartamento in piano primo** composto da disimpegno, due camere, bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazzo con annessi sgombero e ripostiglio in piano secondo sottotetto;
- **autorimessa in piano terra** in corpo di fabbrica separato.

Il tutto quale risulta censito come segue al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:
Sezione Urbana CA, foglio 2,
- **mappale 4384 sub. 502,** Via Guglielmo Marconi n. 15, P. 1-2, Cat. A/2, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 120 mq - totale escluse aree scoperte 110 mq, R.C. Euro 326,66 - quanto all'appartamento;
- **mappale 4385 sub. 3,** Via Guglielmo Marconi n. 15, P. T, Cat. C/6, Classe 2, mq. 24, superficie catastale mq. 28, R.C. Euro 37,18 - quanto all'autorimessa.

=====

CONFINI:

dell'appartamento in piano primo: vano scala comune, altra unità immobiliare al mappale 4384 sub. 503, affaccio su area comune, affaccio su unità immobiliare di terzi e affaccio su area comune;
dei locali sgombero e ripostiglio al piano secondo sottotetto: enti comuni e muri perimetrali;
dell'autorimessa: altra unità immobiliare, terrapieno, ripostiglio di proprietà (da demolire) e area comune.

======

Sono compresi gli eventuali accessori e pertinenze degli immobili in oggetto, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

===

Seguono e competono alle unità immobiliari oggetto di vendita le pertinenti quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui sono parte, quali individuate dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

=====

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. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).
Il Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geom. Tullio Ierardi nella sua relazione del 7 agosto 2025, e nell'integrazione del 4 marzo 2026, alle quali si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione, riferisce che **le unità immobiliari oggetto di vendita non sono conformi né urbanisticamente né catastalmente e precisamente** ha dichiarato alle pagine 11 e 12 della perizia:
"7.1 Conformità edilizia - urbanistica - catastale
Identificativo immobile: A (appartamento)
A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra in quanto si è riscontrato la chiusura della porta cucina e la demolizione di parete divisoria con il soggiorno.
Trattandosi però di variazioni e/o modifiche interne rispetto a quanto riportato nell'elaborato di cui alla Pratica Edilizia n. 23/1954, **tali difformità interne sono regolarizzabili mediante C.I.L.A.**
Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile A:
- Spese tecniche: Euro 1.500,00
- Sanzione (compreso diritti di segreteria): Euro 1.050,00
(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).
Regolarizzazione catastale dell'immobile A:
Come già precisato l'unità immobiliare non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28/11/2012 prot. n. VA0280016 in quanto oltre alla chiusura della porta cucina e la demolizione di parete divisoria con il soggiorno, si è riscontrata l'esistenza di una finestra nel disimpegno sul lato est come riportato nel progetto autorizzato ma non riportata nella scheda catastale.
Le difformità della scheda catastale con lo stato dei luoghi, può essere regolarizzata con presentazione di nuova scheda catastale aggiornata tramite procedura Doc-fa.

Costi per la regolarizzazione catastale
costo indicativo (compreso rilievo dell'immobile e stesura, diritti catastali) Euro 800,00.
Identificativo immobile: A1 (box-autorimessa)
A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente al titolo edilizio di cui sopra, in quanto **non risulta essere stato autorizzato il ripostiglio contiguo al box**.
Data la modesta entità e la difficile classificazione dell'intervento, parte della sua copertura è costituita dalla sporgenza di gronda del box e parte con altro materiale, si ritiene di poter classificare la tipologia dell'opera come tettoia/muro di confine.
A seguito di quanto sopra, al momento della presente restano perplessità circa la sua sanabilità o meno.".
Si precisa che nella relazione integrativa del 4 marzo 2026 il tecnico riferisce:
"<omissis> si ritiene che la soluzione più economica consista nella sua rimozione e nel ripristino dei luoghi <omissis>.
Per maggiori informazioni si rinvia alla pagina n. 3 dell'integrazione di perizia in data 4 marzo 2026.
Ha dichiarato inoltre alle pagine 10 e 11 della perizia:
"7. PRATICHE EDILIZIE:
<omissis>
Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:
Il fabbricato di cui è parte l'u.i. di abitazione di cui al mappale 4384 sub.502 è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.
Il fabbricato accessorio di cui è parte l'u.i. autorimessa di cui al mappale 4385 sub.3 è stato edificato in data posteriore al 1° settembre 1967.
All'archivio Comunale in merito alle u.i. oggetto di procedura da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie:
per l'immobile A identificato dal mappale 4384 sub. 502:
- Pratica Edilizia n. 23/1954 in data 14/12/1954 inerente a Licenza di Costruire per l'esecuzione dei lavori di "costruzione di un magazzeno al piano terra con due appartamenti soprastanti al piano primo2
Trattasi de fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di procedura.
Agli atti comunali risulta che la licenza edilizia è stata rilasciata in data 29/12/1954 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 6/12/1955.
Si osserva e precisa inoltre che agli atti comunali è presente la seguente:
- Pratica Edilizia n. 43/2006 in data 24/6/2006 prot. n. 2763 presentata dai proprietari degli immobili al piano terra, inerente a richiesta di Permesso di Costruire per lavori di " Modifica di veranda esistente" da eseguirsi sul loro immobile identificato dal mappale 2960. Le opere per le quali veniva richiesto il Permesso di Costruire consistevano nella realizzazione di un manufatto in sostituzione della veranda esistente al servizio dell'immobile al piano terra <omissis> adibito ad attività di ristorazione.
L'intervento prevedeva la demolizione della copertura a falda e la realizzazione di una copertura piana con demolizione dei balconi esistenti delle unità immobiliari di terzi al piano primo (tra cui l'u.i. oggetto di procedura) e conseguente creazione di terrazzi praticabile.
Agli atti comunali risulta che:
- la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 11/7/2006 e notificata in data 7/8/2006;
- la comunicazione dell'inizio lavori è stata presentata in data 8/11/2008 prot. 4587.
<omissis>
per l'immobile A1 identificato dal mappale 4385 sub. 3:

- Pratica Edilizia n. 61/1972 del 27/7/1971 inerente a Licenza Edilizia per l'esecuzione dei lavori per "costruzione di box ad uso autorimessa".
Trattasi del box-autorimessa oggetto di procedura.
Agli atti comunali risulta che la licenza edilizia è stata rilasciata in data 7/10/1972.".

=====

Si precisa che alla pagina 6 della perizia il ctu riporta:
" Nella nota di trascrizione dell'atto di **Divisione trascritto alla Conservatoria di Varese ai n. 7153 generale e 4948 particolare in data 2 maggio 2012,** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Gennaro Alfonso di Luino (VA) del 16 aprile 2012, numero di repertorio 203207/16231, nella "Sezione D" è scritto che:
I SIGNORI <OMISSIS> HANNO CONSENTITO AI SIGNORI <OMISSIS> DI EDIFICARE UNA TETTOIA DELLA LARGHEZZA *DI ML. 5,00 E DELLA LUNGHEZZA DI ML. 10,00; LA COSTRUZIONE SARA' REALIZZATA IN ADERENZA AL FABBRICATO AL MAPPALE 4384 SULLA FACCIATA OVE E' UBICATA L'ENTRATA DEL BAR-RISTORANTE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI <OMISSIS> E SI ESTENDE SUI MAPPALI 4383 E 4362 - GIA' MAPPALE 359/C - DI LORO PROPRIETA'. I SIGNORI <OMISSIS> , CON IL CONSENSO DEI SIGNORI <OMISSIS> HANNO DICHIARATO DI MODIFICARE IL PERCORSO DELLA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO GIA' CORRENTE A CAVALLO DEI MAPPALI 2960 E 359, COSI' COME COSTITUITA CON VERBALE 18 MAGGIO 1977 N. 168 REP. PRETURA DI LUINO, IVI REGISTRATO IL 12 OTTOBRE 1977 AL N. 305, MOD.III, A FAVORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI MAPPALI 4384/3 E 4385/3 - 3337 DI CATASTO TERRENI - DI PROPRIETA' <OMISSIS> E DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI MAPPALI 4384/2 E 3263/6 - 3338 DI CATASTO TERRENI - DI PROPRIETA' <OMISSIS>; TALE SERVITU' SI ESERCITERA' SUL MAPPALE 4361 - GIA' MAPPALE 359/B - PER UNA LARGHEZZA DI ML. 4,5 <OMISSI> COSI' COME EVIDENZIATO SULLA PLANIMETRIA GENERALE IN SCALA 1300 CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO STOO LA LETTERA C - . <OMISSIS>.".*

=====

Il custode nella relazione del 7 luglio 2026 ha dichiarato che l'unità immobiliare è occupata da debitore e famiglia.

======

Si precisa e da atto che il creditore procedente "ANDOR SPV S.r.l." (che ha acquistato alcuni crediti di Intesa SanPaolo S.p.A.) ha operato un finanziamento ai sensi della normativa sul credito fondiario, quindi l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41 commi 4 e 5 D. Lgs. 385/1993.

======

In ogni caso, i beni immobili di cui sopra vengono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.
- Gli immobili posti in vendita possono essere visionati dagli interessati con l'assistenza gratuita, come custode, di G.I.V.G. s.r.l. con sede in Via Ghiberti n. 1 a Varese (tel. 0332.335510).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **9 febbraio 2027 alle ore 9.00**, presso lo Studio del Notaio delegato, sito in Gavirate, Via Marsala n. 1, avanti al delegato Notaio Sergio Rovera, referente della procedura,
e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica (**G.I.V.G. S.r.l. sito https://givg.fallcoaste.it**), avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

L'immobile sarà posto in vendita al
prezzo base d'asta di € 89.600,00 (ottantanovemilaseicento virgola zero zero).
Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad ¼ del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 67.200,00 (sessantasettemiladuecento virgola zero zero).**

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:

Ogni offerente dovrà depositare, **presso lo Studio del Notaio Sergio Rovera, sito in Gavirate (VA), Via Marsala n. 1, dal giorno 25 gennaio 2027 al giorno 8 febbraio 2027 dalle ore 10.30 alle 13.00,** ed in ogni caso entro e non oltre le ore 13 (tredici) del giorno feriale antecedente la vendita, nei giorni feriali **escluso il sabato ed i giorni festivi.** 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,
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 "Procedura Esecutiva. n. 134/2024 R.G.", per un importo pari al 10% (dieci 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 quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento;

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

1. le complete generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, (allegando copia del documento d'identità), domicilio, stato civile, 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, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (**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 la 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 e nome di una società,** l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) 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 offerta per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare al legale rappresentante/ai legali rappresentanti; l'offerta potrà avvenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
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.

2. La dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese.
3. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
4. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre ¼ del medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità).
5. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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;

b) OFFERTA TELEMATICA:

- 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.

Di seguito si riassumono brevemente le informazioni necessarie per formulare l'offerta:

- L'offerta andrà formulata 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 **(G.I.V.G. S.r.l. sito https://givg.fallcoaste.it)**, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*;

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

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
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 [1];
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;

[1] Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/20154. 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

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 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;

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 "Procedura Esecutiva. n. 134/2024 R.G." - IBAN IT85 Q 05387 50250 000049573409.

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

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- 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); 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 la 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;

c) **se il soggetto offerente è minorenne** o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
e) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.

g) 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 Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)

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.

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.

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.

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.

- **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.;

- **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.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:
- 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 (millecinquecento virgola zero zero);
- 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 Gavirate, Via Marsala n. 1 - presso lo Studio del Notaio Sergio Rovera,** nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato 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, con le seguenti precisazioni:
- 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;
- 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.

- **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.

- **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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

- 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 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 questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

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 n. 134/2024 R.G.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio, filiale di Varese, intestato alla "Procedura Esecutiva n. 134/2024 R.G." - IBAN IT85 Q 05387 50250 000049573409 (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.

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 o al custode giudiziario.

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese.

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito anche presso il Tribunale di Varese.
Il custode provvederà a dare pubblicità delle operazioni di vendita sul sito internet immobiliare.it. ove richiesto dal creditore.
Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.
Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato notaio Sergio Rovera tel. 0332-742283.

AVVISA CHE

1) 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).

2) 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.

3) 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).

4) 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.

5) 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.

6) 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.

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

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).

Varese, 29 ottobre 2026

Il Notaio Delegato
dottor Sergio Rovera