

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI DIVISIONE N. 2622/2024 R.G. – G.I. DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

CUSTODE GIUDIZIARIO G.I.V.G. S.R.L. - TEL. 0332.335510

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Carlo Maria Prevosti, con studio in Varese, via Morazzone n. 5, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Varese, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,
- vista l'ordinanza di delega del G.I. del 30.09.2025 e il successivo provvedimento di sostituzione del delegato in data 08.10.2025;
- visti gli artt. 569 e 591-bis del Cod. Proc. Civ.;

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

LOTTO 1

Immobile sito in Varese, via Istria n. 12

(foglio 12, particella 10528, subalterno 1)

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta in fabbricato d'epoca con area comune antistante la facciata principale, ubicato in Varese, via Istria n. 12, zona Belforte. Il bene si colloca in piccolo condominio a tre piani fuori terra avente un totale di n. 6 unità immobiliari di tipo residenziale.

Descrizione dei beni

Abitazione di tipo popolare (A/4).

Unità immobiliare di tipo residenziale posta al piano rialzato, con cantina al piano seminterrato, oltre ad area esterna comune.

Abitazione composta da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera matrimoniale. L'accesso avviene da corridoio condominiale comune ad altre unità, al quale si arriva dall'esterno percorrendo breve gradinata e piccolo loggiato. Sul fondo del corridoio è presente scala di distribuzione ai piani, che consente accesso al cantinato.

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca, un tempo unica dimora familiare, ora frazionato in n. 6 unità residenziali, con distribuzione verticale mediante scala originaria, con assenza di ascensore.

Il fabbricato è sito in un contesto periferico ben servito, misto residenziale e commerciale, posto nelle immediatezze di Viale Belforte.

Il contesto è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico: la fermata della linea urbana N, posta nelle immediate vicinanze, è raggiungibile a piedi in pochi minuti.

L'edificio nel suo complesso è a pianta quadrata, con tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato e a un sottotetto. Ben visibile dalla Via Istria, verso la quale ha l'affaccio principale.

Esternamente ben tenuto, con facciata di colore giallo su tutti i lati, cornici a perimetro delle superfici finestrate ed elegante loggetta coperta a sottolineare l'accesso principale.

Tetto a falde in ottimo stato manutentivo.

A separazione dalla via pubblica piccolo spazio aperto comune con ghiaietto, perimetrato da recinzione.

Il cortile retrostante non appartiene al fabbricato.

Le unità abitative non hanno posto auto, né coperto né scoperto.

Per accedere all'unità abitativa in oggetto si percorre il corridoio comune che termina con la scala di distribuzione verticale.

A metà corridoio, sulla sinistra si trova la porta blindata dell'appartamento.

L'appartamento al suo interno non presenta elementi decorativi caratterizzanti.

Si compone di un piccolo ingresso/disimpegno di 1,20 mq, un soggiorno/pranzo di 11,00 mq, un cucinino di 5,30 mq, un bagno finestrato di 3,15 mq (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia), una camera matrimoniale di 14,40 mq.

Con triplo affaccio è consentito un buon ricambio d'aria e buona illuminazione interna.

I serramenti di tutto l'appartamento sono in legno a vetro doppio di colore marrone.

Gli oscuramenti sono con persiane di colore marrone. Le porte interne sono di colore bianco, con finitura ordinaria e interposto vetro satinato; la porta del bagno è in materiale plastico a soffietto; la porta d'ingresso è in legno a battente singolo.

L'appartamento nel suo complesso necessita di manutenzioni di tipo ordinario per un generale rinnovamento.

Più adatto a persona singola o in coppia piuttosto che a famiglia numerosa.

Rilevata altezza interna all'unità abitativa, che risulta pari a cm 315.

Scendendo la scala comune si accede al piano cantinato, dove è presente ampio spazio sommariamente delimitato con intelaiatura in legno. La cantina ha due aperture finestrate e linea elettrica a vista.

Quota e tipologia del diritto pignorato

È stato pignorato il diritto di piena proprietà.

Dati catastali

Comune di Varese – Catasto Fabbricati – Sezione VA, foglio 12, particella 10528, subalterno 1, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale totale 51 mq, escluse aree scoperte 51 mq, rendita catastale € 185,92, via Istria n. 12, piano T-S1.

Coerenze dell'immobile

L'unità a nord confina con area comune recintata; ad est confina con distacco da immobile commerciale; a sud confina con corte comune ad altra proprietà; ad ovest confina con corridoio e scala comune.

Informazioni in merito alla conformità catastale

Alla data del sopralluogo dell'esperto (03.10.2023) l'unità immobiliare in oggetto è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, del 20.12.1977.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo dell'esperto (03.10.2023), l'unità immobiliare è risultata occupata da un terzo soggetto con contratto di locazione registrato in data 18.07.2019 presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Varese con scadenza il 17.07.2027 (canone di locazione € 2.400,00 annui, oltre a spese condominiali e oneri accessori).

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese condominiali

Dalla documentazione fatta pervenire dall'amministratore del Condominio all'esperto in data 09.11.2023 emerge quanto segue:

- pendenze relative al riparto consuntivo 2021/2022: nessuna;
- pendenze relative al riparto consuntivo 2022/2023: Euro 887,26. Per quanto all'importo insoluto sopracitato sono già scadute le rate del 01.06.2023 di Euro 366,69 e del 01.09.2023 di Euro 260,28;
- i millesimi di proprietà attribuiti all'unità in oggetto sono 141,15;
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali non pervenute;
- non vi sono cause in corso;
- non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;
- non è presente un regolamento condominiale.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare, per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, eccedenti rispetto a quanto già sopra evidenziato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non è possibile raggiungere l'unità abitativa sita al piano rialzato per assenza di servo scale o rampa con pendenza adeguata al superamento del dislivello. Anche l'ingresso/disimpegno non ha le dimensioni richieste dalla normativa nazionale e regionale in materia.

Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica n. 1213300099119 del 11.07.2019.

Pratiche edilizie

L'esperto stimatore riferisce quanto segue:

“Premesso che il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e più precisamente tra il 1930 e il 1940, si sintetizza in seguito quanto rinvenuto presso gli uffici preposti:

- Pratica Edilizia presentata il 29.05.1935 con PGN n. 3746/1935 per realizzazione di fabbricato ad uso Abitazione. Nel dettaglio: domanda del 29.05.1935 per ottenere autorizzazione a costruire; domanda del 08.10.1935 per visita tecnica dell'edificio costruito, domanda del 21.10.1935 per visita sanitaria; n. 1 elaborato grafico di progetto. Non è stato possibile reperire certificato di abitabilità.

- Pratica Edilizia presentata il 14.02.1939 con PGN n. 1688/1939 per lavori di sopralzo del fabbricato. Nel dettaglio: domanda del 14.02.1939 per ottenere il nulla osta all'esecuzione dei lavori di sopralzo del fabbricato esistente; autorizzazione del 17.02.1939 al sopralzo del fabbricato; certificato di abitabilità del 10.05.1939 relativo al solo piano in sopralzo; n. 1 elaborato grafico di progetto".

Conformità edilizia, urbanistica e catastale

Così scrive l'esperto stimatore:

"L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme, fatta eccezione per la posizione della porta di accesso al cucinino. La difformità può essere considerata di modesta entità.

Eventuali costi per pratica edilizia di sanatoria possono essere stimati in € 1.200, compreso oneri di sanzione comunale (quantificati a cura del S.U.E. di Varese) e spese.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme alla scheda catastale in atti al NCEU.

L'area in cui si colloca l'edificio di che trattasi, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta azionata in Ambito TUC-R2 "Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione", definito dagli articoli 31, 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

All'interno del TUC-R2 il Piano delle Regole individua il fabbricato, in cui è presente l'unità immobiliare oggetto della presente, come "Edificio di rilevante interesse storico – architettonico ante 1934". Ad esso si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Qualora per l'edificio sia riconosciuta l'insussistenza di valori storici, culturali, architettonici, paesaggistici o ambientali, secondo le modalità di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si applicano le norme contenute nell'art. 31.

Dato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di un Condominio composto da altre unità immobiliari, si ritiene che gli interventi possibili siano limitati all'interno della proprietà stessa, basti qui osservare che non vi sono particolari limiti procedurali in caso di ristrutturazione interna senza modifiche di prospetto.

Si ritiene di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dato che non si tratta né di vendita di terreno né di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati di superficie superiore a mq 5.000, come riportato nell'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2011".

LOTTO 2

Immobile sito in Varese, via A. Palladio n. 15

(foglio 6, particella 15086, subalterno 45)

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, composta da unico ambiente, posta al piano seminterrato in fabbricato sito a parte del Condominio "Palladio", ubicato in Varese, via Palladio n. 15, in zona Biumo Superiore.

Descrizione dei beni

L'unità in oggetto è parte di un complesso residenziale identificato come Condominio Palladio.

Il contesto in cui si colloca è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico: le fermate delle linee urbane A, B, C, H e Z, sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi in pochi minuti.

In pochi minuti a piedi si raggiungono il Parco di Villa Torelli Mylius, la Villa e Collezione Panza, il Parco delle Ville Ponti, l'ippodromo e il Palaghiaccio.

Il complesso edificato si compone di due edifici, collegati tra loro da una passerella, con sottostanti autorimesse.

I due volumi sono a pianta rettangolare con cinque piani fuori terra, oltre al corpo di collegamento nel quale si trova il bene in oggetto.

I caratteri tipologici e formali che identificano il complesso sono in linea con le tipologie estetiche e costruttive della sua epoca: facciata intonacata e tinteggiata, coperture a falde.

Per accedere all'autorimessa in oggetto si percorre l'area esterna comune a più complessi edilizi, si scende la rampa carraia e si attraversa l'area comune. L'unità immobiliare è posta sotto la pensilina sopra citata, in aderenza con uno dei due fabbricati.

Rispetto alle altre autorimesse il locale risulta più stretto, la larghezza totale è pari a 210 cm, pertanto difficilmente oggi può essere impiegato per parcheggiare un'auto, infatti è stato locato al medesimo Condominio Palladio, che lo impiega come deposito (locale spazzature).

L'accesso è diretto, il pavimento è in battuto di cemento, è presente punto luce, non è presente alcuna finestratura, il portone carraio è in legno a doppio battente (stessa tipologia dei portoni dei locali che affiancano), la profondità è pari a 480 cm, pari a quella delle altre autorimesse.

Si è proceduto alla rilevazione dell'altezza interna, che risulta pari a 250 cm.

Quota e tipologia del diritto pignorato

È stato pignorato il diritto di piena proprietà.

Dati catastali

Comune di Varese – Catasto Fabbricati – Sezione VA, foglio 6, particella 15086, subalterno 45, categoria C/6, classe 8, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita catastale € 37,18, via Andrea Palladio n. 15, piano S1.

Coerenze dell'immobile

L'unità a nord confina con area interna comune; a est figura in aderenza con altra unità immobiliare di medesima tipologia; a sud risulta entro terra; a ovest figura in aderenza con altra unità immobiliare di medesima tipologia.

Informazioni in merito alla conformità catastale

Alla data del sopralluogo dell'esperto (03.10.2023) l'unità immobiliare in oggetto è risultata conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, risalente al 02.04.1964, ad eccezione dell'altezza riportata, pari a mt. 2,10 anziché mt. 2,50 reali (altezza correttamente dichiarata nella pratica edilizia autorizzativa). La differente altezza indicata non incide in alcun modo sulla rendita catastale.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo dell'esperto (03.10.2023), l'unità immobiliare è risultata in uso al Condominio Palladio, c.f. 95000210120, con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Varese in data 12.01.2007, Serie 3, Numero 253, con scadenza 31.12.2024 (canone di locazione € 400,00 annui). La debitrice in data 01.12.2024 invia a mezzo PEC al CTU copia della raccomandata datata 29.09.2023 con la quale il Condominio recede dal contratto a far data dal 31.12.2023.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese condominiali

Dalla documentazione fatta pervenire dall'amministratore del Condominio all'esperto in data 08.11.2023 e dal riparto consuntivo fatto pervenire il 28.11.2023 emerge quanto segue:

- pendenze relative al riparto consuntivo 2021/2022: Euro 296,44;
- pendenze relative al riparto consuntivo 2022/2023: è stato maturato un credito di Euro 892,83. Detraendo il debito di Euro 296,44 il credito a favore degli esecutati ammonta a Euro 596,39;
- i millesimi di proprietà attribuiti all'unità in oggetto sono 4,00;
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali non pervenute;
- non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;
- non vi sono cause in corso;
- è stato inviato regolamento condominiale.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare, per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, eccedenti rispetto a quanto già sopra evidenziato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare sita al piano sottostrada -1 risulta accessibile.

Attestazione di Prestazione Energetica

Non necessaria come da normativa vigente in materia, in quanto trattasi di autorimessa non riscaldata.

Pratiche edilizie

L'esperto stimatore riferisce quanto segue:

“Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in quanto risalente a fine anni '50 del 900 come segue:

- Pratica Edilizia presentata il 07.02.1959 con PGN n. 3239/1959 per l'edificazione di n. 2 fabbricati ad uso abitativo, uniti dalla stecca delle autorimesse.

Presso l'Archivio Storico Comunale di Varese sono stati visionati:

- Autorizzazione del 22.04.1959 alla costruzione dei fabbricati;
- Certificato di abitabilità del 27.03.1961;
- Elaborati grafici di progetto d'impianto del complesso residenziale”.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale

Così scrive l'esperto stimatore:

“Alla data del sopralluogo (03.10.2023) l'unità immobiliare in oggetto è risultata conforme rispetto all'elaborato grafico di cui alla pratica edilizia PGN n. 3239/1959.

Alla data del sopralluogo (03.10.2023), l'unità immobiliare in oggetto è risultata conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per quanto alla rappresentazione grafica di consistenza. Viene indicata un'altezza interna di 2,10 mt mentre nella realtà risulta un'altezza di 2,50 mt.

Per la presentazione catastale di nuova scheda, tramite procedura Docfa, il costo indicativo è pari a Euro 200,00 compreso spese anticipate.

L'unità immobiliare oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta azzonata in Ambito TUC-R2 “Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione”, definito dagli articoli 31, 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Dato però che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di un Condominio composto da altre unità immobiliari, si ritiene che gli interventi possibili siano limitati all'interno delle proprietà stessa,

Si ritiene di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dato che non si tratta né di vendita di terreno né di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati di superficie superiore a mq 5.000, come riportato nell'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2011".

Terreni siti in Varese

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Data la non edificabilità né presente né futura, considerando la tipologia di tutti i mappali e la loro collocazione, i mappali sono stati riuniti in unico lotto essendo meglio percorribile l'ipotesi di una vendita in blocco, piuttosto che per singoli mappali.

I terreni in oggetto sono ubicati in una zona periferica del comune di Varese in località Rasa.

La valle collega la conca della città di Varese con la conca di Brinzio, che a sua volta sbocca in Valcuvia. Il suo territorio inizia nel comune di Varese, a nord della frazione di Fogliaro, e termina al Passo della Mottarossa.

Tutto il territorio della frazione è tutelato dal Parco Regionale Campo dei Fiori.

I corpi A e B sono visibili lungo la Strada Provinciale la Rasa (SP62), poco prima del Cimitero della località Rasa stessa, in direzione Brinzio. Sono entrambi coperti da vegetazione boschiva e alberi ad alto fusto.

I corpi C e D sono più interni, spostati verso Fogliaro, in zona prettamente boschiva a destra del letto del fiume Olona. Sono raggiungibili da un sentiero sterrato con partenza da una traversa di Via Chiusarella, strada pubblica che a sua volta è collegata alla Strada Provinciale la Rasa (SP62). Sono entrambi completamente coperti da vegetazione boschiva e alberi ad alto fusto.

Sui terreni in oggetto non sono presenti manufatti edilizi.

È stato pignorato il diritto di piena proprietà.

Corpo A

Comune di Varese – Catasto Terreni – Sezione Velate, foglio 9, particella 1565, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 3 centiare 10, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,16, partita 3576.

Corpo B

Comune di Varese – Catasto Terreni – Sezione Velate, foglio 9, particella 1613, qualità prato, classe 3, superficie are 19 centiare 0, reddito dominicale € 3,43, reddito agrario € 3,43, partita 3576.

Corpo C

Comune di Varese – Catasto Terreni – Sezione Velate, foglio 9, particella 1860, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie are 21 centiare 20, reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 1,09, partita 3576.

Corpo D

Comune di Varese – Catasto Terreni – Sezione Velate, foglio 9, particella 1861, qualità prato, classe 4, superficie are 54 centiare 50, reddito dominicale € 5,07, reddito agrario € 5,07, partita 3576.

Coerenze dell'immobile

Corpo A: a nord confina con i mappali 2556 e 7042; a est confina con fiume Olona; a sud confina con il mappale 1613; ad ovest confina con Strada Provinciale per località Rasa.

Corpo B: a nord confina con il mappale 1565; a est confina con fiume Olona; a sud confina con il mappale 1663; ad ovest confina con Strada Provinciale per località Rasa.

Corpo C: a nord confina con il mappale 1820; a est confina con il mappale 1861; a sud confina con i mappali 3090 e 1871; ad ovest confina con fiume Olona.

Corpo D: a nord confina con il mappale 1820; a est confina con la Strada Consorziale del Gruppo Olona; a sud confina con i mappali 1869, 1870 e 1871; ad ovest confina con il mappale 1860.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo dell'esperto (03.10.2023), non risultano contratti di locazione per le unità in oggetto, come da indagine effettuata presso gli uffici competenti.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese scadute

I terreni non sono soggetti ad amministrazione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di terreni di tipo agricolo-boschivi con dislivelli e terreno non compatto; non accessibili.

Attestazione di Prestazione Energetica

I corpi non sono soggetti all'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di terreni di tipo agricolo-boschivi.

Pratiche edilizie

Non sono presenti in atti presso gli uffici preposti del Comune di Varese pratiche edilizie riconducibili ai singoli corpi in oggetto, in quanto trattasi di terreni non edificabili e liberi da manufatti preesistenti.

Confomità edilizia-urbanistica-catastale

I terreni oggetto di procedura sono tutti completamente inseriti nel Parco del Campo dei Fiori (istituito con Legge Regionale n. 17 del 19.03.1984).

Nello specifico:

Corpo A – Mapp. 1565

· maggior parte zona “PFA” zona a parco forestale-agricolo - del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all’art. 25 delle NTA di tale piano;

· minor parte zona “ICO” zona di iniziativa comunale orientata – del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all’art. 33 delle NTA di tale piano ovvero completamente in zona “AA” - Aree agricole, disciplinata dai disposti previsti dall’art. 45 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

Corpo B – Mapp. 1613

Corpo C – Mapp. 1860

Corpo D – Mapp. 1861

- completamente in zona “PFA” zona a parco forestale-agricolo – del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all’art. 25 delle NTA di tale piano.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che detti mappali:

- non ricadono entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971);
- non ricadono entro il perimetro del Centro Abitato (DPR n. 495 16.12.1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT;
- ricadono tutti completamente, entro il perimetro delle Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- non ricadono entro le porzioni di territorio comunale che sono state percorse dal fuoco (L. 21.11.2000 n. 353), Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- ricadono tutti completamente, entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- ricadono tutti completamente, nel perimetro della Fascia rispetto 150 mt. Fiumi, D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c), entro i Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- ricadono entro i Vincoli ecologico idrogeologici del PGT: i mappali 1860-1861 (Corpo C-D) completamente nel perimetro del Vincolo Idrogeologico; tutti i mappali (Corpo A-B-C-D) completamente nel perimetro della Rete Natura 2000 SIC; tutti i mappali (Corpo A-B-C-D) completamente nel perimetro della Rete Ecologica PCdF-Ticino.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che detti mappali ricadono entro i Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT come segue:

- i mappali 1860-1861 (Corpo C-D) in minor parte nel perimetro della Fascia di Rispetto Elettrodotti;
- il mappale 1565 (Corpo A) in maggior parte nel perimetro della Fascia di Rispetto Cimiteriale;
- il mappale 1613 (Corpo B) in minor parte nel perimetro della Fascia di Rispetto Stradale.

In ogni caso, i beni immobili di cui sopra vengono meglio descritti nella relazione dell’esperto stimatore Arch. Antonella Novali depositata agli atti del fascicolo della procedura, 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, della G.I.V.G. S.r.l., con sede in Varese, via Ghiberti n. 1 (tel. 0332.335510).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **3 marzo 2026 alle ore 16:00**, presso la Sala d’Aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, via L. Ghiberti n. 1, avanti al professionista delegato

Avv. Carlo Maria Prevosti, referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

Gli immobili saranno posti in vendita ai prezzi indicati di seguito:

LOTTO 1

Prezzo base d'asta: € 35.380,00.

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 26.535,00**.

LOTTO 2

Prezzo base d'asta: € 9.800,00.

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 7.350,00**.

LOTTO 3

Prezzo base d'asta: € 41.800,00.

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 31.350,00**.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con modalità analogiche o telematiche, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la gara (sabato escluso), con le seguenti modalità:

a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:

Ogni offerente dovrà depositare, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita (sabato escluso), e quindi entro le ore 13:00 del 2 marzo 2026, presso lo studio del professionista delegato Avv. Carlo Maria Prevosti sito in Varese, via Morazzone n. 5 (c/o Studio Legale Vagaggini), previo appuntamento, 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 "*Divisione n. 2622/2024 R.G.*", 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 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 un quarto 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 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 *givg.fallcoaste.it* e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.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;
 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;
 15. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito; 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

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.

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 al "Tribunale di Varese", IBAN IT 49 R 08404 10801 0000 0000 6898

- **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 un quarto 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 procedura 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 **1.000,00** per il Lotto 1, in euro **250,00** per il Lotto 2 e in euro **1.000,00** per il Lotto 3;
- 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, via L. Ghiberti n. 1 presso l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. S.r.l., 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 "Divisione n. 2622/2024 R.G.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso BCC di Busto Garolfo e Buguggiate – Filiale di Varese, intestato al "Tribunale di Varese" – IBAN 49 R 08404 10801 0000 0000 6898 (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 Civile del Tribunale di Varese.

PUBBLICITÀ LEGALE E COMMERCIALE

La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito anche presso il Tribunale di Varese.

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

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

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato Avv. Carlo Maria Prevosti, tel. 0332.283516.

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. È 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 sono il Custode e il Professionista Delegato (nonché referente della procedura).**

Varese, 9 dicembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Maria Prevosti

