

FRANCESCA MAZZA
AVVOCATO
VIA PIAVE 3 - 21100 VARESE
Tel. 0332.280936 - Fax. 0332.496469
francesca.mazza@varese.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO

Procedura esecutiva n. 135/2021 R.G.E.

Giudice Dell'Esecuzione: Dr.ssa Jessica Pintauro

Custode Giudiziario: G.I.V.G. Srl – Sede di Varese

La sottoscritta Avv. Francesca Mazza, con studio in Varese (VA) via Piave 3, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Varese, nella sua qualità di Professionista Delegata al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;

- vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 19 Novembre 2025;

- visti gli artt. 569 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 beni immobili pignorati:

Lotto Unico

immobile ad uso residenziale e terreni siti nel Comune di Cassano Valcuvia (Va).

✓ Descrizione sommaria dei beni

a) Unità immobiliare ad uso residenziale:

Monolocale, distribuito su un unico livello, sito al piano terreno di una casa indipendente composta da due unità immobiliari.

L'abitazione risulta così composta: unico locale adibito ad angolo cottura, letto e saletta, oltre a servizio igienico in locale separato.

L'unità immobiliare risulta essere stata integralmente ristrutturata nell'anno 2023 ed è dotata di stufa a pellet collegata ai termosifoni per il riscaldamento.

All'appartamento si accede tramite corte comune sulla quale affacciano altre unità immobiliari con caratteristiche simili.

L'immobile è sito ai margini del centro storico del Comune di Cassano Valcuvia (Va) in via Nazario Sauro 1.

Sussiste possibilità di parcheggio in area pubblica in prossimità dell'abitazione ed i servizi di trasporto pubblico risultano facilmente raggiungibili anche a piedi.

b) Terreni:

Unitamente all'unità abitativa descritta nel paragrafo che precede vengono posti in vendita due terreni siti in prossimità della stessa e pertanto parimenti posti ai margini del centro storico del Comune di Cassano Valcuvia (Va).

✓ **Quota e tipologia del diritto**

L'esecutato è titolare dell'intera proprietà dell'appartamento e della quota di 1/1 del mappale 110 – ente urbano di mq 15.

L'esecutato è altresì titolare dell'intera proprietà dei terreni.

✓ **Dati catastali**

a) Catasto Fabbricati del Comune Cassano Valcuvia

Abitazione di tipo civile: Foglio 5, Particella 111, Sub 1, Sez. Urb. ---, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 46 mq (Totale escluse aree scoperta 46 mq), Rendita Catastale € 108,46 – via Nazario Sauro 1, piano T.

Coerenze del lotto da nord come da estratto di mappa:

via Stretta della Crocetta, mappale 112, mappale 2397, mappale 2387, mappale 110.

L'accesso all'abitazione avviene da corte comune ai mappali:

106, 109, 110, 111 (mappale su cui sorge il bene in esame) 112, 113.

b) Catasto dei Terreni del Comune Cassano Valcuvia

- n. 1) terreno così distinto:

Foglio 9, Particella n. 1994, Qualità: seminativo arborato, Classe 03, Superficie are 03 ca 24, Reddito Dominicale 0,50, Reddito Agrario 0,50;

- n. 2) terreno così distinto:

Foglio 9, Particella n. 1996, Qualità: seminativo, Classe 03, Superficie are 02 ca 77, Reddito Dominicale 0,43, Reddito Agrario 0,43.

Coerenze dei lotti da nord come da estratto di mappa:

- n. 1): strada comunale Stretta della Crocetta, roggia, mappale 1993, mappale 1996;

- n. 2): strada comunale Stretta della Crocetta, mappale 1994, mappale 1995, mappale 175.

✓ **Caratteristiche di zona**

Le unità immobiliari poste in vendita sono ubicate nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Cassano Valcuvia (Va), piccolo paese prealpino sito nella Valcuvia.

Con poco più di 600 abitanti e per la sua conformazione a ridosso dei boschi del varesotto, il paese si presta ad essere zona di villeggiatura o di escursioni di carattere naturalistico.

Le vie di accesso all'abitazione si snodano nel nucleo centrale abitato fino alla corte, su cui si affacciano diversi edifici omogenei.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il trasporto pubblico è raggiungibile comodamente a piedi.

La zona è ricca di luoghi di interesse storico-naturalistico.

✓ **Informazioni in merito alla regolarità urbanistica, edilizia e/o catastale**

La perizia, quanto all'unità abitativa posta in vendita, precisa quanto segue:

"Accertamento di conformità catastale:

*Alla data del secondo sopralluogo (27/06/2025) l'immobile in oggetto è risultato **difforme** ai titoli edilizi di cui sopra, per i seguenti elementi: formazione di antibagno, non realizzata e lievi modifiche interne. La divisione tra bagno e antibagno risulta elemento essenziale per l'adempimento della regolarità in ordine alle vigenti norme di igiene edilizia. Deve essere, quindi, realizzato il tramezzo esattamente come indicato nel progetto, in conformità con le norme di cui sopra. Altre difformità: porzione di tavolato tra cucina e ingresso bagno non realizzata; aperture nella parete portante di divisione tra gli ambienti realizzate con dimensioni inferiori a quanto previsto in progetto.*

*Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, ma la scheda dovrà essere rifatta in seguito alla regolarizzazione della conformità urbanistica."*

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto delle spese e degli oneri necessari per emendare alle difformità riscontrate.

Si rimanda alla perizia per ulteriori informazioni in merito.

Gli immobili posti in vendita possono essere visionati dagli interessati con l'assistenza gratuita, quale Custode Giudiziario, di G.I.V.G. Srl, con sede in Varese via Lorenzo Ghiberti 1 (tel. 0332.335510).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **31 Marzo 2025 alle ore 15.00** in Varese, presso la Sala d'Aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica G.I.V.G. Srl, con sede in Varese (VA) via Lorenzo Ghilberti 1, avanti alla sottoscritta Professionista Delegata Avv. Francesca Mazza, referente della procedura, e per il tramite del portale del gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

Le unità immobiliari saranno poste in vendita al seguente prezzo:

prezzo base d'asta: € 38.760,00

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato e quindi fino alla concorrenza di **€ 29.070,00**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti non ammessi alla vendita, potrà presentare l'offerta con le seguenti modalità:

➤ **in caso di presentazione dell'offerta con modalità cartacea:**

Ogni offerente dovrà depositare entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente alla data della vendita, e pertanto entro le ore 13.00 del giorno 30 Marzo 2026, presso lo studio della scrivente Professionista Delegata sito in Varese (Va) via Piave 3 (previo appuntamento telefonico da fissare al numero 0332 280936), una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla *"Tribunale di Varese Proc. Esecutiva n. 135/2021 R.G.E."*, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a

titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successivo rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

c) L'offerta dovrà altresì riportare:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita Iva;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (si informa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore 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;

- Elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c., con l'avvertimento che, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

➤ **in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica:**

L'offerta andrà formulata, sempre nel rispetto del termine delle ore 13.00 del giorno lavorativo precedente alla data della vendita, e pertanto entro le ore 13.00 del giorno 30 Marzo 2026, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), e andrà inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, commi 1 e 2, D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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 presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) quando l'offerente risieda 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;

q) il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a Tribunale di Varese - proc. Esecutiva n. 135/2021 R.G.E. -, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN: IT62A0306910810100000070557

Conto corrente n. 1000/00070557

Banca Intesa Sanpaolo Spa, Filiale di Varese, Piazza San Vittore 5

Intestato a: Tribunale di Varese – proc. esecutiva n. 135/2021 R.G.E.

r) il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

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

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

oppure

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015. Nell'ipotesi sub b) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

1) 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;

2) 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 di posta elettronica certificata riferibile unicamente**

all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui alla successiva lett. e);

- all'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non versa la 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza 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.

Gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il Professionista Delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

- € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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:

➤ OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

➤ ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In

mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno espletate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Professionista Delegato stesso 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.asteanunci.it, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita delegata; 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 Giudiziario 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 alla scrivente Professionista Delegata Avv. Francesca Mazza - Tel. 0332 280936.

ASTE
GIUDIZIARIE® ***

La sottoscritta Professionista Delegata

ASTE
GIUDIZIARIE®

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) 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);

3) 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;

4) 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;

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

E nel contempo

INFORMA CHE

per partecipare alla vendita non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode Giudiziario e la scrivente Professionista Delegata (nonché referente della procedura).

Varese, 5 Gennaio 2026

La Professionista Delegata

Avv. Francesca Mazza