

**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. 155/2022 R.G. - G.E. GIACOMO PURICELLI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO G.I.V.G. SRL TEL 0332/335510**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**6° ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Notaio Sergio Rovera, delegato alle operazioni di vendita degli immobili nella procedura esecutiva sopracitata con ordinanza del Giudice Delegato del 17 maggio 2023,  
visto il provvedimento in data 7 maggio 2024,  
visto il provvedimento di rinnovo delega emesso in data 24 marzo 2025,  
visto il provvedimento di rinnovo delega emesso in data 8 gennaio 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:**

**LOTTO 2**

**Per la piena proprietà**

In Comune di

**VARESE (VA)**

Nel complesso immobiliare a destinazione prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio, denominato "LA CARTIERA", costituito da corpi di fabbrica diversi per tipologia, accessibile da Via Peschiera (a est) e da Via Postumia (a ovest),  
a parte di palazzina posta a sud-est, destinata ad uffici:

- **ufficio in piano primo** composto otto locali ad uso ufficio, corridoio, due nuclei di servizi igienici ciascuno costituito da antibagno e due w.c.;
- **area pertinenziale di parcheggio** per due posti auto in piano terreno;
- **area pertinenziale residuale verde in piano terreno.**

Il tutto quale risulta censito come segue al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

## 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

### Sezione Urbana VA, Foglio 12,

- **mappale 31284 sub. 61**, Via Peschiera n. 20, P. 1, Cat. A/10, Classe 4, vani 10,5, superficie catastale totale 268 mq., R.C. Euro 2.982,54 - quanto all'ufficio;
- **mappale 31274 sub. 5**, Via Peschiera n. 20, P. T, Cat. AREA URBANA (F/1) di mq. 48 - quanto all'area urbana ad uso posteggio;
- **mappale 31297**, Via Peschiera n. 20, P. T, Cat. AREA URBANA (F/1) di mq. 30 - quanto all'area urbana a verde.

=====

### CONFINI:

dell'ufficio: altra unità immobiliare, vano scala comune di cui al mappale 31284 sub.3, prospetto sul mappale 31297, altra unità immobiliare di proprietà demaniale al mappale 31284 sub. 504 e mappale 34171;

dell'area a parcheggio: altre aree urbane, fiume Olona e unità immobiliare di proprietà demaniale.

dell'area a verde: unità immobiliare di proprietà demaniale, fiume Olona, palazzina uffici mappale 31284.

=====

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 e del complesso immobiliare 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, Arch. Paola Baj, nella sua relazione del 5 aprile 2023, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione, riferisce che:

"Gli uffici oggetto di perizia fanno tutti parte di una palazzina posta a sud-est dell'area, destinata a uffici fin dall'origine della sua costruzione risalente ai primi anni '60. <omissis>.

L'edificio risulta parzialmente edificato su area di proprietà del Demanio Idrico così che porzioni degli uffici oggetto di questa perizia sono identificate come unità immobiliari separate anche se "fisicamente" costituenti parte integrante degli immobili stessi. Secondo le informazioni assunte dalla scrivente durante il sopralluogo queste porzioni demaniali sono sempre state nel possesso della cartiera Sterzi in assenza di Concessioni da parte del Demanio.

Nell'ultimo atto di trasferimento che ha riguardato gli immobili oggetto di perizia (rep. 62402/9673 Notaio Franca Bellorini in data 16/2/2005) è scritto *"omissis..che alcune porzioni dei fabbricati, in allora individuati coi mappali 2361 subalterni 18,19,20 e 21 di N.C.E.U., occupano parzialmente un tratto di terreno demaniale per acque pubbliche, in relazione al quale era già stata iniziata la procedura di sdemanializzazione e*

risultano, dette porzioni, attualmente rappresentate ...omissis... nel NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO intestate al DEMANIO DELLO STATO..." e al punto 1° dei PATTI SPECIALI del medesimo atto, relativamente alle aree urbane (aree di parcheggio), è scritto "Le parti contraenti danno atto che, di fatto, porzione di area urbana, ricompresa fra le porzioni qui vendute ed individuate con i mappali 31276 sub 5, 31274 sub 5, 31274 sub 6 e 31297, è bene demaniale. La stessa pertanto non può essere oggetto di contratto, ma le parti contraenti espressamente convengono tra di loro che la parte venditrice si obbliga alla prosecuzione del procedimento di sdemanializzazione, da perfezionarsi entro e non oltre il 31 gennaio 2009 e, a procedimento ultimato, dare atto e convenire che detta porzione spetterà alla società acquirente, in quanto di fatto la stessa è già strutturalmente annessa e forma un tutt'uno con quanto acquistato col presente atto. Le parti contraenti convengono che, comunque, le spese per la sdemanializzazione rimarranno a carico della società venditrice."

Ad oggi la proprietà di queste porzioni di fabbricato e di aree urbane risultano ancora proprietà del Demanio dello Stato e, per le notizie assunte dalla scrivente, non è in corso una procedura di sdemanializzazione che riguardi nello specifico queste porzioni immobiliari."

Il tecnico riferisce inoltre che le unità immobiliari sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente e dichiara:

"A seguito di Richiesta di Accesso agli atti in data 11/1/2023, int. ATTI 21/2023, riferita a tutti i nominativi conosciuti dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità degli immobili, la sottoscritta poteva prendere visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese in data 30/1/2023 e 1/2/2023, ed acquisire dati e documenti necessari a ricostruire la complessa storia edilizia e urbanistica degli immobili.

L'insediamento produttivo della cartiera Sterzi è stato costruito nell'arco di almeno 50 anni, presso il Comune si trovano un numero considerevole di pratiche, alcune riferite ad esigui interventi di manutenzione altre a interventi riguardanti estese porzioni del complesso. Durante l'accesso agli atti la scrivente ha riscontrato l'irreperibilità di alcune pratiche edilizie, in particolare non è stata reperita la P.E. PGN 30854/1991 riguardante anche gli immobili oggetto di perizia, e in alcuni casi i fascicoli erano privi di documenti anche essenziali.

Secondo i dati raccolti la palazzina Uffici è stata ultimata nel 1962, successivamente è stata interessata dal Condono edilizio 1589/86.

Negli anni 90 molti interventi di risanamento e ristrutturazione sono stati eseguiti senza autorizzazione comunale aprendo vari contenziosi tra la proprietà e il Comune. A risoluzione di questa situazione veniva stipulato tra le parti, in data 28/10/2004, un "Accordo Sostitutivo di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90" a fronte della corresponsione al Comune di sanzioni e oneri non pagati per circa 1.200.000,00 Euro e, contestualmente, il Comune rilasciava un certificato di insussistenza di "profili di antigiuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data de 25/4/2004".

L'accordo e il certificato riguardano anche le unità immobiliari oggetto di questo procedimento esecutivo per i quali è quindi certificato dal Comune uno stato di fatto al 2004 che corrisponde a quanto rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo ad eccezione di alcune modifiche interne al sub. 57 regolarizzate con una C.I.L.A. in sanatoria nel 2019.

La scrivente si limiterà ad elencare le pratiche reperite in archivio che hanno assentito l'esecuzione di opere sugli immobili oggetto di perizia dopo la loro edificazione.

- PGN 8701/86 C/1589 Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/1985 art. 31 in data 20/12/1994 <omissis>;

- P.E. PGN 35316/2003 int. 804 Concessione edilizia in sanatoria ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 per parziale modifica di prospetti, sagome e coperture <omissis>

- Accordo Sostitutivo di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90 sottoscritto il 28/10/2004, iscritto in data 29/10/2004 al n. 10974/2946 del registro dei Contratti stipulati mediante scrittura privata del Comune di Varese;

## 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

- **PGN 52674/2004** *Certificato di insussistenza di "profili di anti giuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data del 25/4/2004" rilasciato dal Comune di Varese in data 28/10/2004;*

- **P.E. 300/2019 C.I.L.A. in sanatoria** del 27/3/2019 <omissis>.

è stata inoltre reperita:

- **Richiesta di Agibilità in data 16/2/2005** presentata da <omissis>

Nota: a questa Richiesta è seguita in data 24/2/2005 la richiesta di integrazioni da parte del Comune; per quanto accertato dalla scrivente tali integrazioni non risultano depositate agli atti; e l'Agibilità ad oggi è da considerarsi non attestata."

=====

Si precisa e da atto che il titolo di provenienza agli atti ricevuto dalla dottoressa Franca Bellorini in data 16 febbraio 2005 rep. 62402/9673, reca e si richiamano tutti i patti speciali, per quanto ancora in essere, ed in particolare a quanto testualmente ritrascritto:

"<omissis>

=II=

<omissis>

1) *La società venditrice, come qui rappresentata, quale proprietaria di tutta l'area residua, anche circostante il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, onde permettere l'accesso e lo scarico alle stesse dalle vie pubbliche Peschiera e Postumia, concede espressa autorizzazione alla società acquirente ed ai suoi aventi causa a qualunque titolo, per il passaggio sulla stessa, sia pedonale che veicolare, con qualsiasi compatibile mezzo, nonché per il posteggio di autoveicoli e ciò sino a quando non saranno definite le aree comuni, le aree a parcheggio, le strade di accesso, ecc., insomma sino a quando non si arriverà a definizione dell'intero complesso.*"

<omissis>."

=====

Si precisa che tutti gli uffici al piano primo di cui ai subb. 61,62 e 63, tutti oggetto di vendita, sono allacciati ad un unico contatore Enel.

=====

Si precisa che il trasferimento degli immobili in oggetto potrebbe essere assoggettato ad I.V.A., potendo il debitore esercitare la relativa opzione.

Si precisa inoltre che all'avvenuta aggiudicazione sarà necessario procedere a richiesta di certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto di trasferimento e che vista la diversa natura dei beni, potrebbe essere necessario da parte dell'aggiudicatario, attribuire i relativi valori.

=====

Il custode nella relazione del giorno 11 novembre 2025 ha dichiarato che l'unità immobiliare è libera ma contenente beni mobili in stato di abbandono senza alcun valore commerciale.

\*\*\*\*\*

### LOTTO 3

**Per la piena proprietà**

In Comune di

**VARESE (VA)**

Nel complesso immobiliare a destinazione prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio, denominato "LA CARTIERA", costituito da corpi di fabbrica diversi per tipologia, accessibile da Via Peschiera (a est) e da Via Postumia (a ovest),

## 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

a parte di palazzina posta a sud-est, destinata ad uffici:

- **ufficio in piano primo** composto da sette locali ad uso ufficio, corridoio, ripostiglio, zona servizi igienici costituita da tre antibagni e tre w.c.;

- **area pertinenziale di parcheggio per quattro posti auto in piano terreno.**

Il tutto quale risulta censito come segue al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

**Sezione Urbana VA, Foglio 12,**

- **mappale 31284 sub. 62,** Via Peschiera n. 20, P. 1, Cat. A/10, Classe 4, vani 10, superficie catastale totale 217 mq., R.C. Euro 2.840,51 - quanto all'ufficio;

- **mappale 31274 sub. 4,** Via Peschiera n. 20, P. T, Cat. AREA URBANA (F/1) di mq. 50 - quanto all'area urbana ad uso posteggio.

=====

### CONFINI:

dell'ufficio: enti comuni di cui al mappale 31284 sub. 3, prospetto su cavedio, altra unità immobiliare al mappale 31284 sub. 63, enti comuni di cui al mappale 31284 sub. 1 e unità immobiliare di proprietà demaniale;

dell'area a parcheggio: area urbana al mappale 31274 sub. 501 e area urbana al mappale 31274 sub. 503.

=====

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 e del complesso immobiliare 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, Arch. Paola Baj, nella sua relazione del 5 aprile 2023, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione, riferisce che:

"Gli uffici oggetto di perizia fanno tutti parte di una palazzina posta a sud-est dell'area, destinata a uffici fin dall'origine della sua costruzione risalente ai primi anni '60. <omissis>.

L'edificio risulta parzialmente edificato su area di proprietà del Demanio Idrico così che porzioni degli uffici oggetto di questa perizia sono identificate come unità immobiliari separate anche se "fisicamente" costituenti parte integrante degli immobili stessi. Secondo le informazioni assunte dalla scrivente durante il sopralluogo queste porzioni demaniali sono sempre state nel possesso della cartiera Sterzi in assenza di Concessioni da parte del Demanio.

Nell'ultimo atto di trasferimento che ha riguardato gli immobili oggetto di perizia (rep. 62402/9673 Notaio Franca Bellowini in data 16/2/2005) è scritto *"omissis. che alcune porzioni dei fabbricati, in allora individuati coi mappali 2361 subalterni 18,19,20 e 21 di N.C.E.U., occupano parzialmente un tratto di terreno demaniale per acque pubbliche, in relazione al quale era già stata iniziata la procedura di sdemanializzazione e*

risultano, dette porzioni, attualmente rappresentate ...omissis... nel NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO intestate al DEMANIO DELLO STATO..." e al punto 1° dei PATTI SPECIALI del medesimo atto, relativamente alle aree urbane (aree di parcheggio), è scritto "Le parti contraenti danno atto che, di fatto, porzione di area urbana, ricompresa fra le porzioni qui vendute ed individuate con i mappali 31276 sub 5, 31274 sub 5, 31274 sub 6 e 31297, è bene demaniale. La stessa pertanto non può essere oggetto di contratto, ma le parti contraenti espressamente convengono tra di loro che la parte venditrice si obbliga alla prosecuzione del procedimento di sdemanializzazione, da perfezionarsi entro e non oltre il 31 gennaio 2009 e, a procedimento ultimato, dare atto e convenire che detta porzione spetterà alla società acquirente, in quanto di fatto la stessa è già strutturalmente annessa e forma un tutt'uno con quanto acquistato col presente atto. Le parti contraenti convengono che, comunque, le spese per la sdemanializzazione rimarranno a carico della società venditrice."

Ad oggi la proprietà di queste porzioni di fabbricato e di aree urbane risultano ancora proprietà del Demanio dello Stato e, per le notizie assunte dalla scrivente, non è in corso una procedura di sdemanializzazione che riguardi nello specifico queste porzioni immobiliari."

Il tecnico riferisce inoltre che le unità immobiliari sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente e dichiara:

"A seguito di Richiesta di Accesso agli atti in data 11/1/2023, int. ATTI 21/2023, riferita a tutti i nominativi conosciuti dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità degli immobili, la sottoscritta poteva prendere visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese in data 30/1/2023 e 1/2/2023, ed acquisire dati e documenti necessari a ricostruire la complessa storia edilizia e urbanistica degli immobili.

L'insediamento produttivo della cartiera Sterzi è stato costruito nell'arco di almeno 50 anni, presso il Comune si trovano un numero considerevole di pratiche, alcune riferite ad esigui interventi di manutenzione oltre a interventi riguardanti estese porzioni del complesso. Durante l'accesso agli atti la scrivente ha riscontrato l'irreperibilità di alcune pratiche edilizie, in particolare non è stata reperita la P.E. PGN 30854/1991 riguardante anche gli immobili oggetto di perizia, e in alcuni casi i fascicoli erano privi di documenti anche essenziali.

Secondo i dati raccolti la palazzina Uffici è stata ultimata nel 1962, successivamente è stata interessata dal Condono edilizio 1589/86.

Negli anni 90 molti interventi di risanamento e ristrutturazione sono stati eseguiti senza autorizzazione comunale aprendo vari contenziosi tra la proprietà e il Comune. A risoluzione di questa situazione veniva stipulato tra le parti, in data 28/10/2004, un "Accordo Sostitutivo di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90" a fronte della corresponsione al Comune di sanzioni e oneri non pagati per circa 1.200.000,00 Euro e, contestualmente, il Comune rilasciava un certificato di insussistenza di "profili di antigiuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data de 25/4/2004".

L'accordo e il certificato riguardano anche le unità immobiliari oggetto di questo procedimento esecutivo per i quali è quindi certificato dal Comune uno stato di fatto al 2004 che corrisponde a quanto rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo ad eccezione di alcune modifiche interne al sub. 57 regolarizzate con una C.I.L.A. in sanatoria nel 2019.

La scrivente si limiterà ad elencare le pratiche reperite in archivio che hanno assentito l'esecuzione di opere sugli immobili oggetto di perizia dopo la loro edificazione.

- PGN 8701/86 C/1589 Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/1985 art. 31 in data 20/12/1994 <omissis>;

- P.E. PGN 35316/2003 int. 804 Concessione edilizia in sanatoria ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 per parziale modifica di prospetti, sagome e coperture <omissis>

- Accordo Sostitutivo di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90 sottoscritto il 28/10/2004, iscritto in data 29/10/2004 al n. 10974/2946 del registro dei Contratti stipulati mediante scrittura privata del Comune di Varese;

## 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

- **PGN 52674/2004** *Certificato di insussistenza di "profili di antiigiuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data del 25/4/2004" rilasciato dal Comune di Varese in data 28/10/2004;*

- **P.E. 300/2019 C.I.L.A.** *in sanatoria del 27/3/2019 <omissis>.*

*è stata inoltre reperita:*

- **Richiesta di Agibilità in data 16/2/2005** *presentata da <omissis>*

*Nota: a questa Richiesta è seguita in data 24/2/2005 la richiesta di integrazioni da parte del Comune; per quanto accertato dalla scrivente tali integrazioni non risultano depositate agli atti; e l'Agibilità ad oggi è da considerarsi non attestata."*

=====

Si precisa e da atto che il titolo di provenienza agli atti ricevuto dalla dottoressa Franca Bellorini in data 16 febbraio 2005 rep. 62402/9673, reca e si richiamano tutti i patti speciali, per quanto ancora in essere, ed in particolare a quanto testualmente ritrascritto:

"<omissis>

=II=

<omissis>

1) *La società venditrice, come qui rappresentata, quale proprietaria di tutta l'area residua, anche circostante il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, onde permettere l'accesso e lo scarico alle stesse dalle vie pubbliche Peschiera e Postumia, concede espressa autorizzazione alla società acquirente ed ai suoi aventi causa a qualunque titolo, per il passaggio sulla stessa, sia pedonale che veicolare, con qualsiasi compatibile mezzo, nonché per il posteggio di autoveicoli e ciò sino a quando non saranno definite le aree comuni, le aree a parcheggio, le strade di accesso, ecc., insomma sino a quando non si arriverà a definizione dell'intero complesso."*

<omissis>."

=====

Si precisa che l'ufficio è comunicante, tramite porta interna, con l'unità immobiliare attigua anch'essa oggetto di vendita (mappale 31284 sub. 63).

Si precisa altresì che tutti gli uffici al piano primo di cui ai subb. 61,62 e 63, tutti oggetto di vendita, sono allacciati ad un unico contatore Enel.

=====

Si precisa che il trasferimento degli immobili in oggetto potrebbe essere assoggettato ad I.V.A., potendo il debitore esercitare la relativa opzione.

Si precisa inoltre che all'avvenuta aggiudicazione sarà necessario procedere a richiesta di certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto di trasferimento e che vista la diversa natura dei beni, potrebbe essere necessario da parte dell'aggiudicatario, attribuire i relativi valori.

=====

Il custode nella relazione del giorno 11 novembre 2025 ha dichiarato che l'unità immobiliare è libera ma contenente beni mobili in stato di abbandono senza alcun valore commerciale.

\*\*\*\*\*

### LOTTO 4

**Per la piena proprietà**

In Comune di

**VARESE (VA)**

## 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

Nel complesso immobiliare a destinazione prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio, denominato "LA CARTIERA", costituito da corpi di fabbrica diversi per tipologia, accessibile da Via Peschiera (a est) e da Via Postumia (a ovest),

a parte di palazzina posta a sud-est, destinata ad uffici:

- **ufficio in piano primo** composto da cinque locali ad uso ufficio, tre vani disimpegno, ripostiglio, e zona servizi igienici costituita da antibagno e due w.c., oltre a ripostiglio in piano secondo;
- **area pertinenziale di parcheggio riservata ai disabili in piano terreno.**

Il tutto quale risulta censito come segue al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

**Sezione Urbana VA, Foglio 12,**

- **mappale 31284 sub. 63**, Via Peschiera n. 20, P. 1-2, Cat. A/10, Classe 4, vani 15, superficie catastale totale 303 mq., R.C. Euro 4.260,77 - quanto all'ufficio;

- **mappale 31274 sub. 6**, Via Peschiera n. 20, P. T, Cat. AREA URBANA (F/1) di mq. 7 - quanto all'area urbana ad uso posteggio.

=====

### **CONFINI:**

dell'ufficio al piano primo: unità immobiliare di cui al mappale 31284 sub. 62, prospetto su cavedio, unità immobiliari di proprietà di terzi, affaccio su cortile comune, unità immobiliare di proprietà demaniale, enti comuni di cui al mappale 31284 sub. 1;

del ripostiglio al piano secondo: sui quattro lati copertura piana del fabbricato mappale 31284;

dell'area a parcheggio: area urbana di cui al mappale 31284 sub. 501 e area di proprietà demaniale.

=====

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 e del complesso immobiliare 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, Arch. Paola Baj, nella sua relazione del 5 aprile 2023, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione, riferisce che:

"Gli uffici oggetto di perizia fanno tutti parte di una palazzina posta a sud-est dell'area, destinata a uffici fin dall'origine della sua costruzione risalente ai primi anni '60. <omissis>.

L'edificio risulta parzialmente edificato su area di proprietà del Demanio Idrico così che porzioni degli uffici oggetto di questa perizia sono identificate come unità immobiliari separate anche se "fisicamente" costituenti parte integrante degli immobili stessi. Secondo le informazioni assunte dalla scrivente durante il sopralluogo queste porzioni demaniali sono sempre state nel possesso della cartiera Sterzi in assenza di Concessioni da parte del Demanio.

Nell'ultimo atto di trasferimento che ha riguardato gli immobili oggetto di perizia (rep. 62402/9673 Notaio Franca Bellorini in data 16/2/2005) è scritto *"omissis...che alcune porzioni dei fabbricati, in allora individuati coi mappali 2361 subalterni 18,19,20 e 21 di N.C.E.U., occupano parzialmente un tratto di terreno demaniale per acque pubbliche, in relazione al quale era già stata iniziata la procedura di sdemanializzazione e risultano, dette porzioni, attualmente rappresentate ...omissis... nel NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO intestate al DEMANIO DELLO STATO..."* e al punto 1° dei PATTI SPECIALI del medesimo atto, relativamente alle aree urbane (aree di parcheggio), è scritto *"Le parti contraenti danno atto che, di fatto, porzione di area urbana, ricompresa fra le porzioni qui vendute ed individuate con i mappali 31276 sub 5, 31274 sub 5, 31274 sub 6 e 31297, è bene demaniale. La stessa pertanto non può essere oggetto di contratto, ma le parti contraenti espressamente convengono tra di loro che la parte venditrice si obbliga alla prosecuzione del procedimento di sdemanializzazione, da perfezionarsi entro e non oltre il 31 gennaio 2009 e, a procedimento ultimato, dare atto e convenire che detta porzione spetterà alla società acquirente, in quanto di fatto la stessa è già strutturalmente annessa e forma un tutt'uno con quanto acquistato col presente atto. Le parti contraenti convengono che, comunque, le spese per la sdemanializzazione rimarranno a carico della società venditrice."*

Ad oggi la proprietà di queste porzioni di fabbricato e di aree urbane risultano ancora proprietà del Demanio dello Stato e, per le notizie assunte dalla scrivente, non è in corso una procedura di sdemanializzazione che riguardi nello specifico queste porzioni immobiliari."

Il tecnico riferisce inoltre che **le unità immobiliari sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente** e dichiara:

*"A seguito di Richiesta di Accesso agli atti in data 11/1/2023, int. ATTI 21/2023, riferita a tutti i nominativi conosciuti dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità degli immobili, la sottoscritta poteva prendere visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese in data 30/1/2023 e 1/2/2023, ed acquisire dati e documenti necessari a ricostruire la complessa storia edilizia e urbanistica degli immobili."*

*L'insediamento produttivo della cartiera Sterzi è stato costruito nell'arco di almeno 50 anni, presso il Comune si trovano un numero considerevole di pratiche, alcune riferite ad esigui interventi di manutenzione altre a interventi riguardanti estese porzioni del complesso. Durante l'accesso agli atti la scrivente ha riscontrato l'irreperibilità di alcune pratiche edilizie, in particolare non è stata reperita la P.E. PGN 30854/1991 riguardante anche gli immobili oggetto di perizia, e in alcuni casi i fascicoli erano privi di documenti anche essenziali."*

*Secondo i dati raccolti la palazzina Uffici è stata ultimata nel 1962, successivamente è stata interessata dal Condono edilizio 1589/86."*

*Negli anni 90 molti interventi di risanamento e ristrutturazione sono stati eseguiti senza autorizzazione comunale aprendo vari contenziosi tra la proprietà e il Comune. A risoluzione di questa situazione veniva stipulato tra le parti, in data 28/10/2004, un "Accordo Sostitutivo di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90" a fronte della corresponsione al Comune di sanzioni e oneri non pagati per circa 1.200.000,00 Euro e, contestualmente, il Comune rilasciava un certificato di insussistenza di "profili di antigiuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data de 25/4/2004".*

*L'accordo e il certificato riguardano anche le unità immobiliari oggetto di questo procedimento esecutivo per i quali è quindi certificato dal Comune uno stato di fatto al 2004 che corrisponde a quanto rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo ad eccezione di alcune modifiche interne al sub. 57 regolarizzate con una C.I.L.A. in sanatoria nel 2019.*

*La scrivente si limiterà ad elencare le pratiche reperite in archivio che hanno assentito l'esecuzione di opere sugli immobili oggetto di perizia dopo la loro edificazione.*

*- PGN 8701/86 C/1589 Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/1985 art. 31 in data 20/12/1994 <omissis>;*

## 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

- **P.E. PGN 35316/2003 int. 804** Concessione edilizia in sanatoria ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 per parziale modifica di prospetti, sagome e coperture <omissis>
- **Accordo Sostitutivo** di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90 sottoscritto il 28/10/2004, iscritto in data 29/10/2004 al n. 10974/2946 del registro dei Contratti stipulati mediante scrittura privata del Comune di Varese;
- **PGN 52674/2004** Certificato di insussistenza di "profili di antigiuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data del 25/4/2004" rilasciato dal Comune di Varese in data 28/10/2004;
- **P.E. 300/2019 C.I.L.A. in sanatoria** del 27/3/2019 <omissis>.

è stata inoltre reperita:

- **Richiesta di Agibilità in data 16/2/2005** presentata da <omissis>

Nota: a questa Richiesta è seguita in data 24/2/2005 la richiesta di integrazioni da parte del Comune; per quanto accertato dalla scrivente tali integrazioni non risultano depositate agli atti; e l'Agibilità ad oggi è da considerarsi non attestata."

=====

Si precisa e da atto che il titolo di provenienza agli atti ricevuto dalla dottoressa Franca Bellorini in data 16 febbraio 2005 rep. 62402/9673, reca e si richiamano tutti i patti speciali, per quanto ancora in essere, ed in particolare a quanto testualmente ritrascritto:

"<omissis>

=II=

<omissis>

1) La società venditrice, come qui rappresentata, quale proprietaria di tutta l'area residua, anche circostante il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, onde permettere l'accesso e lo scarico alle stesse dalle vie pubbliche Peschiera e Postumia, concede espressa autorizzazione alla società acquirente ed ai suoi aventi causa a qualunque titolo, per il passaggio sulla stessa, sia pedonale che veicolare, con qualsiasi compatibile mezzo, nonché per il posteggio di autoveicoli e ciò sino a quando non saranno definite le aree comuni, le aree a parcheggio, le strade di accesso, ecc., insomma sino a quando non si arriverà a definizione dell'intero complesso."

<omissis>."

=====

Si precisa che l'ufficio è comunicante, tramite porta interna, con l'unità immobiliare attigua anch'essa oggetto di vendita (mappale 31284 sub. 62).

Si precisa altresì che tutti gli uffici al piano primo di cui ai subb. 61,62 e 63, tutti oggetto di vendita, sono allacciati ad un unico contatore Enel.

=====

Si precisa che il trasferimento degli immobili in oggetto potrebbe essere assoggettato ad I.V.A., potendo il debitore esercitare la relativa opzione.

Si precisa inoltre che all'avvenuta aggiudicazione sarà necessario procedere a richiesta di certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto di trasferimento e che vista la diversa natura dei beni, potrebbe essere necessario da parte dell'aggiudicatario, attribuire i relativi valori.

=====

Il custode nella relazione del giorno 11 novembre 2025 ha dichiarato che l'unità immobiliare è libera ma contenente beni mobili in stato di abbandono senza alcun valore commerciale.

=====

## 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

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 **31 marzo 2026 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

#### **LOTTO 2**

**prezzo base d'asta di € 48.330,00 (quarantottomilatrecentotrenta virgola zero zero).**

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 36.247,50 (trentaseimiladuecentoquarantasette virgola cinquanta).**

#### **LOTTO 3**

**prezzo base d'asta di € 36.720,00 (trentaseimilasettecentoventi virgola zero zero).**

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 27.540,00 (ventisettemilacinquecentoquaranta virgola zero zero).**

#### **LOTTO 4**

**prezzo base d'asta di € 42.930,00 (quarantaduemilanovecentotrenta virgola zero zero).**

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 32.197,50 (trentaduemilacentonovantasette virgola cinquanta).**

### 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 **18 marzo 2026 al giorno 30 marzo 2026 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. 155/2022 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.

## 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

4. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre  $\frac{1}{4}$  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](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](mailto: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 <sup>1</sup>;
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 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. 155/2022 R.G.", IBAN **IT35 D 05696 10800 000007925X31**

- **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

<sup>1</sup> 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

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

## 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

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 (mille virgola zero zero) per i LOTTI 2, 3 e 4;
- 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 (VA), 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. 155/2022 R.G.", oppure mediante bonifico

## 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

bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio, filiale di Varese, intestato alla "Procedura Esecutiva n. 155/2022 R.G." – IBAN **IT 35 D 05696 10800 000007925X31**, (riferimento termine data valuta accreditato), 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](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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).

## 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

- 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.

## 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

- 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).**

Gavirate, 13 gennaio 2026

Il Notaio Delegato  
dottor Sergio Rovera