

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2025 R.G.Es. - G.E. DOTT.SSA PINTAURO JESSICA

CUSTODE GIUDIZIARIO G.I.V.G. VARESE TEL. 0332-335510

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO

Il Dott. BELLONI Stefano, con studio in Gallarate, Via Torino n. 2, iscritto all'ODCEC di Varese al n. 626/A, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 20 maggio 2026;
- visti gli artt. 569 e 591 bis del Cod. Proc. Civ.;

AVVISA

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

DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

al miglior offerente dei seguenti immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

In Comune amministrativo e censuario di

VALGANNA (VA)

frazione Ghirla, a parte di complesso immobiliare composto da quattro villette bifamiliari con relative autorimesse ed aree pertinenziali, edificate su terreno individuato nella mappa catastale con la particella 5598, porzione di villetta bifamiliare, avente accesso pedonale e carraio da Via Guido Andreani civico n. 39/A, e precisamente:

- abitazione composta, al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, tre balconi, e portico, con annesso giardino pertinenziale in proprietà esclusiva, ed, al piano interrato, da tre cantine, disimpegno e bagno, con un'area pertinenziale esterna di proprietà esclusiva;
- box autorimessa pertinenziale al piano interrato.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta essere attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 1, con le seguenti particelle:

- **5598 sub. 2**, VIA G. ANDREANI n. SNC, piano S1-T, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, sup. catast. 192 mq, r.c. Euro 581,01= (per l'appartamento).
- **5598 sub. 3**, VIA G. ANDREANI n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 9, cons. 38 mq, sup. catast. 42 mq, r.c. Euro 70,65= (per l'autorimessa).

Confini

In senso orario:

- dell'appartamento al piano terra e dell'area pertinenziale, a corpo: area di proprietà di terzi di cui alla part. 5596, area di proprietà di terzi di cui alla part. 4318, area di proprietà di terzi di cui alla part. 4673, enti comuni di cui alla part. 5598 sub. 1, unità immobiliari di proprietà di terzi di cui alla part. 5598 sub. 4;

- del piano interrato e dell'area pertinenziale, a corpo: terrapieno, enti comuni di cui alla part. 5598 sub. 1, autorimessa di cui alla part. 5598 sub. 3;

- dell'autorimessa: unità immobiliare di cui alla part. 5598 sub. 2, enti comuni di cui alla part. 5598 sub. 1, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui alla part. 5598 sub. 5, terrapieno.

A dette unità immobiliari spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c., nonché del vigente Regolamento di condominio.

Detto Regolamento di condominio trovasi allegato, sotto la lettera "B", all'atto di vendita ricevuto in data 20 ottobre 2008 dal Dott. CANDILORO Vito, oggi Notaio in Lavena Ponte Tresa, rep. n. 36.967/8.805, registrato a Gavirate il 22 ottobre 2008 al n. 4946 serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di VARESE-Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Varese con nota in data 23 ottobre 2008 ai numeri 22.703/14.196, atto cui qui si fa espresso ed integrale rinvio.

Gli enti comuni sono attualmente identificati, quali beni comuni non censibili, al Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 1, con la particella 5598 sub. 1, VIA G. ANDREANI n. SNC, piano S1, senza estimi.

Sussistono altresì i seguenti patti speciali di cui all'atto di vendita del 20 ottobre 2008, rep. n. 36.967/8.805, sopra meglio indicato, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati, in quanto validi ed attuali:

*"La società *** si riserva il diritto di modificare l'aspetto ed il posizionamento dei cancelli carrai e pedonali comuni, e di piantumare eventuali zone in proprietà comune.*

Tali operazioni saranno di esclusiva ed insindacabile facoltà della società venditrice e per tali eventuali lavori potrà procedere, provvedendo in proprio al pagamento delle relative spese ed oneri, in qualsiasi momento.

La parte acquirente conferisce procura speciale alla società venditrice affinché la stessa, a mezzo del suo rappresentante pro tempore e/o persona dallo stesso incaricata, in nome e per conto di essa parte, abbia le necessarie facoltà per formalizzare e sottoscrivere ogni atto ed adempimento che si rendesse necessario ai fini della modificazione che la società venditrice si è riservata al punto precedente, e in ordine all'esecuzione dei lavori di ripristino di cui alla sentenza del Tribunale di Varese infra citata.

Si hanno per qui costituite, in via reale, a reciproco favore e carico, tutte le servitù attive e passive, apparenti, nascenti in fatto ai sensi dell'articolo numero 1062 del Codice Civile, per effetto della vendita separata di porzioni immobiliari già di unica ed indivisa proprietà (omissis)".

Sussiste altresì costituzione di servitù reciproche con atto autenticato nelle firme dal Dott. ROVERA Sergio, Notaio in Gavirate, in data 26 luglio 2023, rep. n. 98.377/20.947, registrato a Varese l'8 agosto 2023 al numero 26106 serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di VARESE-Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Varese con nota in data 8 agosto 2023 ai numeri 17.044/12.233, atto cui qui si fa espresso ed integrale rinvio, con il quale, in primo luogo, la signora ***, a titolo transattivo, ai sensi dell'art. 1965 c.c., quale libera ed esclusiva proprietaria, in Comune di Valganna (VA), Via Guido Andreani n. 37, dell'area di cui alla particella 4654 (ente urbano, mq. 2395), sulla quale insiste un fabbricato ad uso civile abitazione (con accessorio), individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 1, con la particella 117 subb. 501 e 3, ha costituito, a carico dell'area al Catasto Terreni, foglio logico 9, particella 4654, e del fabbricato su di essa esistente alla particella 117, quale fondo servente, ed a vantaggio delle unità immobiliari, ad uso abitativo con accessori, individuate al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, foglio 10, con la particella 5598 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 501, e dell'area di sedime, scoperta e pertinenziale, individuata al Catasto Terreni di detto Comune, foglio logico 9, con la particella 5598 (ente urbano, mq. 2665), quale fondo dominante, ha costituito servitù di distanza, cosicché vengano mantenuti il muro di contenimento, di cui la società costruttrice garantisce la stabilità e autoportanza, e la relativa strada di accesso come in essere, esclusa qualsivoglia modifica, ad una distanza di circa

un metro e cinquanta dal confine con la particella 4654 del Catasto Terreni, foglio logico 9, e comunque a distanza inferiore di quella minima legale.

In secondo luogo, la società ***, ed i sigg.ri ***, ***, ***, ***, ***, e ***, a titolo transattivo, ai sensi dell'art. 1965 c.c., hanno costituito, a carico delle unità immobiliari ad uso abitativo, con accessori, individuate al Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 10, con la particella 5598 e suoi subalterni, identificati in premessa, e dell'area di sedime scoperta e pertinenziale, individuata al Catasto Terreni di detto Comune, foglio logico 9, con la particella 5598 (ente urbano, mq. 2665), quale fondo servente, ed a vantaggio dell'unità immobiliare, con accessorio, individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 10, con la particella 117 subb. 501 e 3, e dell'area di sedime scoperta e pertinenziale, individuata al Catasto Terreni di detto Comune, foglio logico 9, con la particella 4654 (ente urbano, mq. 2395), quale fondo dominante, di proprietà della signora ***, hanno costituito servitù avente ad oggetto:

*“- il mantenimento dell'attuale muro di contenimento, della barriera antirumore e della siepe - come esistenti e secondo le caratteristiche di cui infra - anche al fine di evitare le immissioni rumorose e il prospetto diretto sulla proprietà della signora ***;*

- a mantenere e mantenere sul posto correttamente, a tutela della tranquillità, fruibilità, sicurezza e privacy:

*1) la barriera anti-rumore, in prolungamento -in altezza- del muro di contenimento della strada di accesso sul fondo dei predetti, sino ad altezza del corrimano della strada di accesso, per tutta la lunghezza in corrispondenza del sottostante edificio di proprietà della signora ***e per ulteriori metri lineari 5 (cinque) oltre i terrazzi del sottostante edificio di proprietà della signora ***, al fine di tutelare la tranquillità del FONDO DOMINANTE con assenza di immissioni sonore e relative a fumi di scarico dei mezzi in transito;*

*2) l'adiacente siepe coprente, piantata a valle del muro di contenimento realizzato dalla società ***ed aventi causa e a monte del muro di recinzione della proprietà della signora ***, di altezza totale di circa 4 (quattro) metri e comunque sino all'altezza dei lampioni esistenti sulla strada di accesso carrabile della società *** e aventi causa, secondo le caratteristiche infra descritte, sul mappale 5598 e suoi subalterni e area di sedime, scoperta e pertinenziale, individuata complessivamente al Catasto Terreni di detto Comune, foglio logico 9, con il mappale 5598 – ente urbano di mq. 2665, mappale confinante con il mappale 4654 del Catasto Terreni, foglio logico 9, su cui insiste la proprietà della signora ***, della quale si intende tutelare la privacy e l'assenza di prospetto diretto;*

*3) il pozzetto di raccolta con relativa canaletta a confine, con recapito in tubazione acque chiare presenti nell'ingresso strada lottizzazione ***, già eseguiti dalla società *** a confine con la proprietà della signora ***, al fine di evitare il defluire di acque verso il fondo di proprietà della signora ***;*

*4) il silenziamento del cancello carrabile (nelle operazioni di apertura e chiusura e suo funzionamento) della strada di accesso *** ed aventi causa, con relative opere già effettuate da ***, al fine di tutelare la tranquillità del fondo ***;*

*Quanto sopra mantenendo -e a fronte della correlativa costituzione di reciproca servitù come alla PRIMA PRESTAZIONE che precede- l'attuale muro di contenimento realizzato dalla ***, che si trova in corrispondenza della proprietà *** a circa un metro e mezzo dal confine con la stessa, in sostituzione dell'originario muro di contenimento a confine, oggetto della sentenza emessa dal Tribunale di Varese in data 24 maggio 2006 n. 706/06 R.G. n. 1765/1993 - R. 1364 e del giudizio di esecuzione avanti il Tribunale di Varese, n. 958/2007 R.G.E., il tutto a titolo transattivo e, pertanto, a titolo di reciproca concessione ai sensi dell'art. 1965 c.c.: ***, per sé ed aventi causa, nonché i Signori ***, ***, ***, ***, e ***, per sé ed aventi causa, si impegnano alla corretta manutenzione delle opere tutte di cui sopra, già prima d'ora realizzate dalla ***, assicurando le manutenzioni necessarie ad evitare l'immissione di rumori e fumi ed il prospetto diretto sulla proprietà ***, e a garantire il regolare deflusso delle acque senza infiltrazioni nella proprietà ***.*

*Si precisa che le spese di avvenuta realizzazione di tutto quanto sopra sono state sostenute e rimangono a carico di ***, e che ogni spesa ed onere per la manutenzione di tutto quanto sopra, giusta intese assunte prima della messa in liquidazione di ***, rimarranno a carico di *** e suoi futuri aventi causa, intesi così esclusivamente eventuali cessionari dell'azienda e/o futuri acquirenti dell'immobile attualmente di proprietà di ***, meglio individuato nella presente scrittura, per il che i Signori ***, ***, ***, *** e *** e loro aventi causa avranno diritto di rivalersi su *** e futuri aventi causa della stessa, intesi così esclusivamente eventuali cessionari dell'azienda e/o futuri acquirenti dell'immobile attualmente di proprietà di ***, meglio individuato nella presente scrittura, in relazione ad ogni spesa od onere riconducibili alle predette manutenzioni (omissis)”.*

Si precisa, altresì, che tra la signora *** e la società *** (la quale aveva a suo tempo edificato l'intero complesso a monte, e ceduto le singole unità immobiliari), era sorta una contestazione, avente ad oggetto la realizzazione del muro di contenimento costruito da quest'ultima, originariamente in appoggio all'esistente di proprietà della signora ***, a confine tra le particelle 4654 e 5598, con la finalità, come osservato nella sentenza emessa dal Tribunale di Varese in data 24 maggio 2006 n. 706/06, R. Cont. n. 1765/93, rep. n. 1364, di “sostenere un rilevante riporto di terra con il quale aveva alzato la quota originaria del proprio terreno ben oltre l'altezza del citato muro di confine, realizzando così una costruzione a distanza inferiore a quella di legge (omissis) ...e creando un'illegittima veduta diretta sul fondo (omissis)” di proprietà della signora ***.

In pendenza del giudizio conclusosi con la predetta sentenza, la società *** aveva provveduto ad abbattere l'originario muro di contenimento, costruendone un altro, sempre di contenimento terreno, arretrato di circa un metro e mezzo dal confine con la proprietà della signora ***; muro a tutt'oggi esistente e sul cui riempimento di terreno insiste la strada di accesso carrabile alle proprietà di cui alla particella 5598; l'attuale muro di contenimento, e relativa strada di accesso, sia pur arretrati rispetto ai precedenti manufatti a confine, furono costruiti anch'essi a distanza inferiore a quella legale prevista tra le costruzioni.

Con sentenza emessa dal Tribunale di Varese in data 24 maggio 2006 n. 706/06, R. Cont. n. 1765/93, rep. n. 1364, debitamente registrata a Varese, e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese con nota in data 8 febbraio 2008 ai numeri 2.722/1.905, la detta società era stata condannata alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi “abbattendo il muro di contenimento ed eliminando il terrapieno”, oltre al risarcimento del danno, gravante sull'originaria particella 4670 di mq. 1.720 (dalla cui soppressione, in unione con altri, è derivato l'attuale particella 5598); essendo a suo tempo sorte ulteriori questioni in merito alle modalità di esecuzione di tali opere di ripristino (essendo, secondo parte attrice, anche il nuovo ed attuale muro di contenimento realizzato, con relativa strada di accesso, contrari all'ordine di rimessione in pristino, in quanto insistenti oltre l'originario naturale declivio del terreno, oltrechè realizzati a distanza inferiore a quella legale), veniva instaurato giudizio di esecuzione avanti il Tribunale di Varese, R.G.E. n. 958/2007.

Per porre fine alle contestazioni, e considerate le ulteriori pendenze avanti il Consiglio di Stato (sez. IV, giudizi R.G. n. 6057/2010 e 6177/2010 riuniti; successivo decreto collegiale del 21 luglio 2016, pubblicato in data 22 luglio 2026, con ordine di correzione materiale della sentenza T.A.R. Lombardia, sez. II, n. 845/2010), la signora *** e la società ***, a suo tempo impegnatasi per sé ed aventi causa e, pertanto, unitamente ai signori ***, ***, ***, ***, *** (quali aventi causa della società costruttrice) avevano raggiunto un accordo di carattere transattivo, prima della messa in liquidazione della società, ad integrale definizione e tacitazione di qualsiasi pretesa passata, presente o futura in relazione ai fatti di causa, in base al quale:

- la signora *** si impegnava a rinunciare, per sé ed aventi causa, agli effetti delle sentenza n. 706/2006 ed alla prosecuzione del giudizio esecutivo n. 958/2007, nonchè a costituire regolare servitù di distanza, a fronte della costituzione di servitù a carico dei fondi alla particella 5598 di Catasto Terreni e Fabbricati, già di esclusiva proprietà della società ***, ed attualmente in parte di proprietà dei signori ***, ***, ***, ***, ***, ed a favore del fondo di proprietà della signora *** alla particella

4654 di Catasto Terreni e particella 117 di Catasto Fabbricati, avente ad oggetto il mantenimento e non abbattimento, con il correlato obbligo di manutenzione dell'attuale barriera antirumore, realizzata in prolungamento, in altezza, dell'attuale muro di contenimento a monte della proprietà della signora ***, costruito dalla società a circa un metro e mezzo di distanza dal confine con la proprietà della signora ***, in corrispondenza con l'edificio e la proprietà della signora ***, e della relativa siepe sino ad altezza dei lampioni dell'attuale strada di accesso carrabile sul fondo alla particella 5598, ad evitare immissioni di rumore, nonché il prospetto diretto sul fondo di proprietà della signora ***, secondo le caratteristiche meglio indicate nell'atto di costituzione di servitù reciproche autenticato nelle firme in data 26 luglio 2023, rep. n. 98.377/20.947, sopra meglio indicato;

- la rinuncia da parte della signora *** a tutti gli effetti della sentenza n. 706/2006, nonché ad interporre eccezioni all'avvenuta costruzione, a distanza minore rispetto a quella di legge, dell'attuale strada di accesso carrabile alle proprietà sovrastanti, insistente sul relativo muro di contenimento terreno, implicando la necessità di costituire la correlativa servitù di distanza, nei limiti di quanto ad oggi esistente ed esclusa qualsivoglia differente posizionamento dell'attuale strada di accesso e relativo muro di contenimento, da parte della società ***, degli altri odierni proprietari, nonché da parte degli aventi causa di tutti i predetti soggetti.

In ogni caso, il bene immobile di cui sopra viene meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, Geom. CORDONE Fulvio, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2713, del 6 marzo 2026, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), 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.

Si precisa che l'immobile risulta è attualmente occupato dai debitori.

- 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 **giovedì 22 Ottobre 2026 alle ore 14.30** in Varese, presso la Sala d'Aste G, piano terra, messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica c/o il Tribunale di Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi, avanti al delegato Dott. BELLONI Stefano, referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 272.315,00= (duecentosettantaduemilatrecentoquindici virgola zero zero).**

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 204.236,25= (duecentoquattromiladuecentotrentasei virgola venticinque).**

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:

Ogni offerente dovrà depositare, entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in 21013 Gallarate (VA), Via Torino n. 2 (scala sinistra, sesto piano), una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile, o un vaglia postale non trasferibile, intestato alla "Proc. Esecutiva n. 197/2025 R.G.E.", 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 un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare al legale rappresentante/ai legali rappresentanti; l'offerta potrà avvenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. **Se più sono i soggetti offerenti**, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti.
2. La dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese.
3. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
4. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre $\frac{1}{4}$ 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), cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.A., e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
- L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 5. la descrizione del bene;
 6. l'indicazione del referente della procedura;
 7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 9. l'importo versato a titolo di cauzione;
 10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
 12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015 ¹;

¹ Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015

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

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% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara. A tale riguardo, si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 197/2025 R.G.E.", **IBAN IT 35 0 02008 50240 000107449204**, presso Unicredit S.p.A.

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

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)
- **il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente**, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);
- all'offerta dovranno essere allegati:
 - a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
 - b) se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima

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

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 e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita;

- 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 delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.
- 5) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 6) In occasione della vendita sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il Portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.
- 7) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

- **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 4.000,00= (quattromila virgola zero zero);
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente il giorno **giovedì 22 Ottobre 2026 alle ore 14.30** in Varese, presso la Sala d'Aste G, piano terra, messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica c/o il Tribunale di Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi.
- 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, l'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 da 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. 197/2025 R.G.E.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Unicredit S.p.A., intestato alla "Procedura Esecutiva n.

197/2025 R.G.E.” – IBAN IT 35 0 02008 50240 000107449204 presso Unicredit S.p.A. (riferimento termine data valuta accredito), con detrazione dell’ammontare della cauzione; qualora sul bene gravasse mutuo fondiario, l’aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all’art. 41, commi 4 e 5, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge. Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all’art. 571 e seguenti c.p.c. che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.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 Dott. BELLONI Stefano, tel. 0331-1224200, stefano.belloni75@gmail.com

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).

I titoli urbanistico-edilizi e le domande presentate sono i seguenti:

- Permesso di costruire n. 39/04 rilasciato dal Comune di Valganna (VA) in data 27 aprile 2005, per la costruzione di due fabbricati residenziali per numero quattro unità abitative sull’area distinta ai mappali 37-4670 in Ghirla – via Andreani, in Comune di Valganna (autorizzazione paesaggistica rilasciata il 31 gennaio 2005; decreto della Comunità Montana della Valganna del 13 marzo 2002, avente ad oggetto l’autorizzazione al taglio e sradicamento del terreno di cui ai mappali 37 e 467);
- Permesso di costruire n. 88/07, rilasciato dal Comune di Valganna (VA) in data 11 ottobre 2007 (prot. n. 3379 del 4 settembre 2007), avente ad oggetto la formazione di muri di contenimento (autorizzazione paesaggistica prot. n. 2126/07 del 5 giugno 2007);

- Permesso di costruire in sanatoria n. 17/08, rilasciato dal Comune di Valganna (VA) in data 19 settembre 2008 (prot. n. 891 del 9 settembre 2008), per la realizzazione di opere interne ed esterne di riposizionamento fabbricati e nuova disposizione inerente l'immobile edificato mediante permesso di costruire n. 39/2004; certificazione di compatibilità paesaggistica rilasciata in data 9 settembre 2008;

- Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 18 settembre 2008, prot. n. 3729, attestata per silenzio assenso ai sensi dell'art. 25, comma 4, D.P.R. n. 380/2001;

- Aree poste in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i. (immobile ricadente in area sottoposta alla tutela di cui alla Parte terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*"Codice dei beni culturali"*)), ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera d), in forza del Decreto del Ministro per la Pubblica Istruzione 7 marzo 1963, recante *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della sponda del lago di Valganna"*, e art. 142, comma 1, lettera c));

- Il terreno annesso è pertinenziale alla costruzione in oggetto e la sua superficie è inferiore ai cinquemila metri quadrati;

- Successivamente non risultano ulteriori provvedimenti autorizzativi.

- 2) Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.Legge 23.4.1985 n. 146, convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento.
- 3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 5) Ai sensi dell'art. 9 del DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210) nel caso l'immobile pignorato sia un "immobile da costruire" (ai sensi dell'art. 1, lettera d del decreto, per immobili da costruire devono intendersi "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità") e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Il diritto

di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2, offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli. E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

- 6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.
- 7) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INFORMA

Che per partecipare alla vendita, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gallarate, li 10 luglio 2026

Il Delegato

Dott. Belloni Stefano

