TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 167/2025 R.G. ES. - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Carlo Maria Prevosti, con studio in Varese, via Morazzone n. 5, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Varese, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,
- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 06.05.2026;
- 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, siti in **Azzio (VA), via Oddo Biasini n. 3 e 1**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in un vecchio fabbricato suddiviso in più unità immobiliari all'interno del nucleo antico di Azzio. All'appartamento si accede dal civico 3 di via Biasini attraverso un vano scala comune e successivamente, raggiunto il piano primo, da un ballatoio comune con ingresso dal balcone. L'affaccio principale è su corte, mentre il retro dalla finestra del bagno affaccia su un cavedio aperto. Al box si accede da un portone al civico 1 di via Biasini, il quale dà su un andito e cortile comune che immettono all'unità immobiliare. Si ha accesso pedonale e carraio con auto di medio-piccola misura.

Identificativi Corpo A (appartamento A/3 sito in Azzio, via Oddo Biasini n. 3)

Sito all'interno di un vecchio fabbricato del nucleo antico di Azzio: appartamento al piano primo, accessibile mediante scala comune e successivo ballatoio. L'accesso all'appartamento avviene da balcone privato. L'appartamento è composto da: soggiorno con cottura, disimpegno, bagno, camera singola ed una camera doppia. Vi è un affaccio sul balcone coperto parzialmente dalla gronda del tetto. Si segnala la numerazione civica in visura errata: il civico corretto è il n. 3 e non 1.

Identificativi Corpo B (box C/6 sito in Azzio, via Oddo Biasini n. 1)

Sito all'interno di un vecchio fabbricato del nucleo antico di Azzio: box al piano terra accessibile attraverso corte ed andito comune da via Biasini al civico 1.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'esecutato è titolare del diritto di proprietà per l'intero.

Dati catastali

Corpo A (appartamento)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Azzio – Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 23, subalterno 502, graffato con particella 1323, subalterno 502, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 77 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita catastale € 180,76, via Oddo Biasini n. 1, piano 1.
L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue: foglio 9, particella 23, ente urbano di are 0 e centiare 55 e particella 1323, ente urbano di are 1 e centiare 40, senza rendita catastale né intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.
Corpo B (box)
Comune di Azzio – Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 1323, subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita catastale € 31,61, via Oddo Biasini n. 1, piano S1.
L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue: foglio 9, particella 1323, ente urbano di are 1 e centiare 40, senza rendita catastale né intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

Coerenze da Nord in senso orario

Corpo A (appartamento): distacco tra abitazioni verso il mappale 1534 e 1669, altra unità immobiliare, enti comuni (ballatoio comune, e al di là del parapetto affaccio su corte comune), corte al mappale 22, altra unità immobiliare (immobile al mappale n. 25).
Corpo B (box): distacco tra abitazioni verso il mappale 1534 e 1669, altra unità immobiliare, corte comune (al mappale 22), altra unità immobiliare (immobile al mappale n. 25).

Caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di esecuzione è situato in via Biasini, via del centro storico di Azzio, ove sono presenti numerosi edifici storici, da valorizzare. Entrambe le unità immobiliari oggetto di procedura risultano essere collocate in un ampio cortile tipico della zona ove vi sono nelle immediate vicinanze bar, ristoranti, il palazzo comunale, l'ufficio postale, scuole elementari ed asilo, banche, poco più distanti accessibili in auto a pochissima distanza altri supermercati, scuole superiori.
L'abitato di Azzio è situato a circa 19 km dal centro di Varese, a 23 km circa dall'ingresso in autostrada di Buguggiate e a circa 22 km dal più vicino valico di confine con la Svizzera.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore Geom. Sergio De Vittori (26.01.2026) l'immobile è risultato vuoto e non ultimato dai lavori di ristrutturazione; sulla base dell'ultima relazione del Custode, in data 26.06.2026, l'immobile risulta libero e nel possesso del Custode medesimo.

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese scadute: nessuna.
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: adattabile parzialmente (previo montaggio sul vano scale comune esterno di idoneo servizio montascale con autorizzazione dei comproprietari); resta comunque dislivello sull'accesso al ballatoio comune.
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.
- Attestazione Prestazione Energetica: a seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di APE.

Pratiche edilizie

L'esperto stimatore ha reperito i seguenti titoli abilitativi relativi all'unità residenziale:
- pratica n. (...) del (...) 2012 per opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne;
- pratica n. (...) del (...) 2012 per comunicazione di fine lavori.

Per quanto riguarda l'immobile a destinazione accessoria (box) non sono stati reperiti titoli abilitativi presso gli uffici comunali.

Conformità edilizia-urbanistica-catastale

Nella relazione dell'esperto stimatore si legge quanto segue, sia con riferimento al Corpo A (appartamento) che al Corpo B (box):
"Alla data dei sopralluoghi (15.12.2025 e 26.01.2026) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti, non presenta difformità. Alla luce di tutto quanto sopra, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali".
Più precisamente, si legge ancora:
"Corpo A
Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (...), risulta conforme dal punto di vista urbanistico se non per i lavori non ultimati, ma dichiarati tali.
Lo scrivente visionata la documentazione e ritenuto che l'immobile è conforme al progetto depositato per quanto riguarda la destinazione e forma dei locali, ha però una dichiarazione di fine lavori non corretta in quanto l'unità immobiliare si presenta con i serramenti assenti o esistenti prima dell'intervento edilizio, ma soprattutto la mancanza parziale degli impianti.
Risultano essere carenti di fili e frutti dell'impianto elettrico, nonché vi è mancanza della caldaia a gas e dei terminali con radiatori di riscaldamento.
Per poter installare questi elementi si dovrà procedere con pratica CILA per manutenzione straordinaria a completamento dei lavori eseguiti con la pratica edilizia del 2012.
Corpo B
Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (...), non risultano pratiche edilizie e si può identificare quale conforme (visto anche le caratteristiche costruttive uniformi rispetto a quanto visionato)".

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, della G.I.V.G. S.r.l., con sede in Varese, via Ghiberti n. 1 (tel. 0332.335510).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 16:00**, presso la Sala d'Aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica G.I.V.G. S.r.l. sita in Varese, via L. Ghiberti n. 1, avanti al professionista delegato Avv. Carlo Maria Prevosti, referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 24.000,00**.
Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 18.000,00**.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ogni offerente dovrà depositare, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita (sabato escluso), e quindi entro le ore 13:00 del 19 gennaio 2027, presso lo studio del professionista delegato Avv. Carlo Maria Prevosti sito in Varese, via Morazzone n. 5 (c/o Studio Legale Vagaggini), previo appuntamento, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 167/2025 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

1. le complete generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita (allegando copia del documento d'identità), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto di seguito indicato per il coniuge in regime di comunione legale), il codice fiscale, nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale della famiglia (**in regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell'altro coniuge; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente); in caso di **offerta presentata per conto e nome di una società,** l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta; **in caso di offerta in nome e per conto di offerta per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare al legale rappresentante/ai legali rappresentanti; l'offerta potrà avvenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
   Se più sono i soggetti offerenti, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti.
2. La dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese.
3. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
4. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre un quarto del medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità).
5. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 *givg.fallcoaste.it* e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*;

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

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015 [1];

[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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 al "Tribunale di Varese", IBAN IT 69 U 08404 10801 0000 0000 7142

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

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
  - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
  - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)
- **il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente**, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

- all'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
b) se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la

---

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

5) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta.

6) In occasione della vendita sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

7) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- **<u>In caso di unica offerta</u>**:

- 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.;

- **<u>in caso di pluralità di offerte:</u>**

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 **500,00**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente in Varese, via L. Ghiberti n. 1 presso l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. S.r.l., nel giorno e nell'ora fissati per la vendita;
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.
Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:
- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

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

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

L'aggiudicazione, anche se in seguito a gara, **è definitiva**, cioè senza possibilità di aumenti successivi, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

- **<u>offerta per persona da nominare</u>**:

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **<u>istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo</u>**:

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 <u>l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti</u> -, 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 alla "Proc. Esecutiva n. 167/2025 R.G.E.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso BCC di Busto Garolfo e Buguggiate – Filiale di Varese, intestato al "Tribunale di Varese" – IBAN IT 69 U 08404 10801 0000 0000 7142 (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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

PUBBLICITÀ LEGALE E COMMERCIALE

La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito anche presso il Tribunale di Varese.
Il custode provvederà a dare pubblicità delle operazioni di vendita sul sito internet www.immobiliare.it ove richiesto dal creditore.
Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.
Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato Avv. Carlo Maria Prevosti, tel. 0332.283516.

AVVISA CHE

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

2) Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D. Legge 23.4.1985 n. 146, convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento.

3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5) Ai sensi dell'art. 9 del DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210) nel caso l'immobile pignorato sia un "immobile da costruire" (ai sensi dell'art. 1, lettera d del decreto, per immobili da costruire devono intendersi "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità") e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2, offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

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

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INFORMA

che per partecipare alla vendita NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE. **Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode e il Professionista Delegato (nonché referente della procedura)**.

Varese, 8 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Maria Prevosti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009