

TRIBUNALE DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 181/2025 R.G.E. – G.E. dott.ssa Jessica Pintauro
Custode giudiziario: G.I.V.G. s.r.l. – tel. 0332.335510

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO

L'avv. **Andrea Civati**, con studio in Varese, via Mulini Grassi n. 3, iscritto all'Albo degli Avvocati del Foro di Varese e nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data **17 giugno 2026**;
- visti gli artt. 569 e 591-bis del Codice di Procedura Civile;

AVVISA

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

**DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

al miglior offerente del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

LOTTO UNICO – Piena proprietà (quota 1/1) di villa indipendente con giardino esclusivo, sita in Comune di Besozzo (VA), via Roma n. 17.

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati del Comune di Besozzo (VA), sez. urb. BE, foglio 6, mappale 1802, subalterno 1, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 19, superficie catastale totale mq 568 – di cui mq 559 escluse le aree scoperte –, rendita Euro 1.570,03, via Roma n. 17, piani S1-T-1-2; Catasto Terreni, mappale 1802, qualità ente urbano, superficie mq 790.

Descrizione del compendio (si riporta testualmente la descrizione contenuta nell'elaborato peritale): secondo quanto descritto dall'esperto stimatore, *«L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una villa indipendente disposta su tre livelli fuori terra collegati da vano scala interno, con cantine al piano interrato e giardino esclusivo, risalente agli inizi del '900. Composta da: al piano terra, portico, ingresso, cucina, camera, soggiorno ampio con veranda, terrazzino, disimpegno, bagno, n.02 camere; al piano primo disimpegno, n.04 camere (di cui una utilizzata come cucina), n.02 balconi, disimpegno, bagno, camera (utilizzata come soggiorno); al piano secondo sottotetto disimpegno, n.04 locali soffitta nel sottotetto rustico, bagno, locale soffitta rifinito come i principali; al piano seminterrato disimpegno, ripostiglio,*

bagno, n.05 locali cantina. Completa l'unità così strutturata il giardino pertinenziale esclusivo che circonda la villa».

L'esperto precisa altresì che *«il fabbricato, con giacitura pressochè rettangolare, con accesso da Via Roma è dotato di giardino pertinenziale, completamente recintato eccetto il lato verso il corsello di accesso carraio, con accesso pedonale esclusivo e carraio comune con la proprietà adiacente».*

Coerenze: *«Coerenze della villa da nord come da scheda: mapp.5447, mapp.1804, Via Roma, mapp.2465. Salvo errori e come meglio in fatto».*

Consistenza. Altezza interna mt. 3,30 al piano terra e mt. 3,35 al piano primo. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 505,76, su una superficie lorda reale complessiva di circa mq 768,50, oltre giardino di circa mq 788,50. Ascensore assente.

Stato di conservazione e manutenzione (si riporta testualmente la valutazione dell'esperto stimatore): *«Internamente le unità si presentano in differente stato di manutenzione ovvero il piano primo è in buone condizioni, non occorrono interventi straordinari di manutenzione; il piano terra l'unità è in scarse condizioni, le pareti rivestite con carta da parati presentano in diversi punti segni di ammaloramento e vi sono infiltrazioni evidenti di acqua/umidità; il piano secondo in parte è in discrete condizioni, ovvero dove sorge il bagno e il locale soffitta adiacente, mentre scarso per i rimanenti ambienti, utilizzati come sottotetto ripostiglio; il piano interrato, adibito a cantine, è in sufficienti condizioni. Esternamente l'unità è in discrete condizioni, facciate intonacate e tinteggiate, gronde in cemento armato e copertura a tetto con tegole in cotto, lattoneria in rame, presenza di fregi marcapiani e cornici alle finestre».* L'esperto segnala inoltre che *«il giardino pertinenziale necessita di un intervento di manutenzione attualmente in scarse condizioni, in quanto la vegetazione in alcuni punti raggiunge la facciata esterna e la invade».*

Impianti. Impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista al piano secondo, che l'esperto segnala come, a semplice vista, non conforme alla normativa vigente, raccomandandone la verifica; impianto idrico sottotraccia; acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico, da verificare; impianto termico costituito da n. 2 caldaie con elementi radianti privi di valvole termostatiche, in condizioni sufficienti. Non risultano rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti. Impianto di condizionamento e impianto di allarme assenti.

Avvertenza in ordine ai beni non immobilizzati (si riporta testualmente): *«si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati».*

Riserva dell'esperto stimatore (si riporta testualmente): *«con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla*

presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto».

Situazione urbanistica. Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Besozzo, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 26 ottobre 2022 ed entrato in vigore il 24 maggio 2023, il mappale è azionato in IVS – Insediamenti delle ville storiche in ambito urbano (art. 29.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) e ricade nel perimetro degli insediamenti di rispetto morfologico (art. 31.2 delle medesime Norme), con conseguenti limitazioni agli interventi edilizi ammissibili, per il cui dettaglio si rinvia all'elaborato peritale e alle Norme di Attuazione. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Besozzo in data 7 gennaio 2026 non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici né di prelazione dello Stato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Situazione edilizia. L'esperto stimatore ha accertato la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile al piano terra, salvo alcune difformità: chiusura di un vano finestra del soggiorno e realizzazione del tavolato divisorio tra soggiorno e locale adiacente in linea e senza porta, nonché mancata realizzazione della pensilina e della variante alla recinzione già assentite con Nulla Osta comunali del 1972. Con riferimento agli altri piani del fabbricato, non risultano presenti presso l'Ufficio Tecnico comunale elaborati grafici riguardanti tali piani. L'esperto ha quindi verificato la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024, sulla base della conformità allo stato di fatto delle schede catastali del 1940 e del 2011 e degli elaborati del Nulla Osta comunale n. 127 del 12 giugno 1972, salve alcune lievi difformità interne per tali piani, e segnatamente: al piano primo, chiusura e riapertura verso il locale adiacente della porta della camera adiacente al vano scala; al piano secondo, formazione di un tavolato per la realizzazione di un bagno e chiusura di alcune finestrelle nelle soffitte; al piano interrato, formazione di un tavolato per la realizzazione di un bagno e diversa posizione dei tavolati interni. L'esperto ha concluso che non sussistono ostacoli alla vendita sotto il profilo edilizio-urbanistico e che le difformità rilevate sono integralmente sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria, con **costo complessivo stimato in Euro 3.202,00** – comprensivo di compenso tecnico, oblazione comunale, aggiornamento e oneri DOCFA – importo già decurtato dal valore di stima e posto a carico dell'aggiudicatario.

Agibilità e conformità catastale. Si dà atto che non risulta rinvenuta la dichiarazione di agibilità, non presente nei fascicoli comunali visionati dall'esperto, e che l'immobile risulta non pienamente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti (presentata il 29 giugno 2011), non essendovi indicata una finestra al piano terra nel locale camera: il relativo aggiornamento catastale è ricompreso nei costi di regolarizzazione sopra indicati, a carico dell'aggiudicatario.

Servitù. Dalla nota di trascrizione della donazione del 15 novembre 2004, rep. 191157 notaio dott. Enrico Somma, trascritta in data 1° dicembre 2004 al n. 17804 del Registro Particolare e al n. 29341 del Registro Generale – avente ad oggetto un cespite distinto, identificato al foglio

6, particella 2465, subalterno 4 – risulta costituita, sulla striscia di terreno posta a sud-ovest oggetto di quella donazione, servitù di passo pedonale e carraio con ogni mezzo in favore della restante proprietà della donante, e dunque in favore del compendio oggetto della presente vendita, che ne risulta fondo dominante. Trattasi pertanto di servitù attiva. La strada di accesso ha larghezza complessiva di circa metri 4,40.

Condominio. L'immobile non fa parte di un condominio e non sussistono spese condominiali insolute.

Attestazione di Prestazione Energetica. L'immobile è risultato dotato, a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 1201300007722.

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: non possibile.

* * *

In ogni caso, il bene immobile di cui sopra viene meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore geom. Saura Farano, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che può essere consultata dall'offerente e 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 attualmente **occupato da terzo privo di titolo opponibile alla procedura**. Con provvedimento in data **20 giugno 2026**, il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560, comma 9, c.p.c.; il custode giudiziario ha provveduto alla notifica dell'ordine di liberazione all'occupante in data 23 giugno 2026. **L'ordine di liberazione è in corso di esecuzione a cura del custode giudiziario.**

- L'immobile posto in vendita può essere visionato dagli interessati con l'assistenza gratuita, come custode, di **G.I.V.G. s.r.l.**, con sede in Varese, via L. Ghiberti n. 1 (tel. 0332.335510).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **giovedì 26 novembre 2026 alle ore 15.00**, in Varese, presso i locali del Gestore della Vendita Telematica **G.I.V.G. s.r.l.**, siti in Varese, via L. Ghiberti n. 1, avanti al delegato avv. Andrea Civati, 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) dell'immobile sopra descritto.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di Euro 570.000,00**.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato, e quindi fino a **Euro 427.500,00**.

La cauzione è stabilita nella misura del **10% del prezzo offerto**.

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 di mercoledì 25 novembre 2026, giorno lavorativo precedente la data della vendita**, presso lo studio del professionista delegato sito in **Varese, via Mulini Grassi n. 3**, una busta chiusa contenente:

- l’offerta di acquisto, in bollo da Euro 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato alla «*Proc. Esecutiva n. 181/2025 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: 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 e, 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 in nome e per conto 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 risultino 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 o 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 di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; 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: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>), cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
- L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, commi 1 e 2, del D.M. 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 dell’art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
 - 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-2 code dell’International Organization for Standardization.

Gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta irrevocabile di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l’apposita funzione attivata sul sito. Il bonifico bancario

a titolo di cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara**. A tale riguardo si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla «*Proc. Esecutiva n. 181/2025 R.G.E.*», aperto presso BCC Busto Garolfo e Buguggiate, filiale di Varese, **IBAN IT87M0840410801000000007212**.

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 degli artt. 12, comma 4, e 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; 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 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 alla successiva lettera 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, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 2657

c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;

- c) **se il soggetto offerente è minorenne**, 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, ovvero 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 e 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 e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il

gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al 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 seguenti c.p.c.

In caso di pluralità di offerte:

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide, siano esse analogiche 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 a una gara sull'offerta più alta;
- l'importo di ciascun rilancio viene sin d'ora determinato in **Euro 5.000,00**, in applicazione degli scaglioni fissati dall'ordinanza di delega per gli immobili in vendita oltre Euro 260.000,01;
- 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 nel luogo, 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 da parte del professionista delegato;

- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna, ai sensi degli artt. 14, comma 1, e 15, comma 2, del D.M. 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 seguenti 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, 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 dell'immobile 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 sia 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 e 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 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 e 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 del 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. 181/2025 R.G.Es.*», oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso **BCC Busto Garolfo e Buguggiate, filiale di Varese**, intestato alla «*Procedura Esecutiva n. 181/2025 R.G.Es.*», **IBAN IT87M0840410801000000007212** (con riferimento al termine di 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° settembre 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 agli artt. 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 e un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete internet agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito anche presso il Tribunale di Varese.

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

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

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato avv. Andrea Civati, tel. 0332.820440, PEC andrea.civati@varese.pecavvocati.it.

AVVISA CHE

- 1) l'immobile pignorato è posto 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 dell'immobile, 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 all'art. 46, comma V, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma VI, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;

- 2) si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito in Legge 21 giugno 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 il bene si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 del bene;
- 5) ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. 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) l'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, che, 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 e simili – 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, lì 2 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Andrea Civati
- firmato digitalmente -