

Avv. ERICA ANTOGNAZZA
21100 VARESE – Via Carlo Rainoldi, 23
Tel. 342.0383907
E-mail: erica.antognazza@gmail.com
PEC: erica.antognazza@varese.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 29/2025 R.G. ES. - G.E. DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

CUSTODE GIUDIZIARIO G.I.V.G. S.R.L. - TEL. 0332/335510

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Erica Antognazza, con studio in Varese, via Carlo Rainoldi n. 23, 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 29/10/2025;
- 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

Immobile sito in Casalzuigno (VA), Via Roma n. 17

(foglio 8, particella n. 1363 sub. 504 per la quota di 1/1 di piena proprietà; foglio 9, particella n. 3475 per la quota di 1/5 di piena proprietà e foglio 9 particella n. 3478 per la quota di 1/5 di piena proprietà).

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Le unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto sono costituite da:

- 1) un appartamento sviluppato su due livelli (primo e secondo soppalco) di un più ampio edificio residenziale, catastalmente composto da: soggiorno/letto, angolo cottura, bagno con disimpegno, ripostiglio e terrazzo al piano primo e, al piano secondo-sottotetto, con accesso da scala interna, da zona soppalco-sottotetto;
- 2) e 3) n. 2 piccoli appezzamenti di terreno a prato incolto confinanti di cui alle particelle n. 3475 di 170 mq catastali e n. 3478 di 70 mq catastali, ubicati in Via Roma/Via Arcumeggia.

Sommatoria descrizione dei beni

Così viene descritto il lotto nella perizia redatta dall'Arch. Pizzi Laura in data 26/09/2025, a seguito di sopralluogo eseguito in data 01/07/2025:

“Trattasi di un’unità residenziale (appartamento) sviluppata su due livelli (primo e secondo soppalco) ubicata nel Comune di Casalzuigno, via Roma n.17 e di due piccoli appezzamenti di terreno ubicati in vicinanza. L’unità residenziale (appartamento) è parte di un fabbricato di vecchia epoca di costruzione, ristrutturato nel periodo 25/09/2006 - 14/01/2008, che si presenta con due piani fuori terra oltre sottotetto in parte soppalcato e piccolo cortile comune interno (particella 1363). E’ ubicato a Casalzuigno in via Roma n.17, in prossimità del ponte delle Marianne, della strada provinciale per Arcumeggia e di un parcheggio pubblico con numero di posti limitati e vicino alla strada statale che collega Cittiglio a Luino. Il terreno di cui alle particelle 3475 e 3478, ubicato di fronte al fabbricato residenziale di cui alla particella 1363 nel quale è parte l’abitazione in oggetto, si presenta in stato incolto ed a una quota altimetrica inferiore rispetto a quella stradale. L’unità immobiliare che al momento del sopralluogo era occupata senza titolo da terzi (tra i quali un minore), si sviluppa su due livelli fuori terra (piano primo e secondo-sottotetto-soppalco) con accesso da cortile e vano scala (sub. 501) comuni con altre n.4 unità immobiliari (subalterni 502, 503, 505 e 506). È composta a piano primo da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno con antibagno, ripostiglio e balcone, a piano secondo (sottotetto), accessibile tramite scala interna, da zona soppalcata utilizzata parzialmente come camera, senza che vi siano i necessari permessi comunali e i requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento d’igiene (limitata altezza interna e assenza di adeguati rapporti aeroilluminanti). A riguardo, si precisa che la destinazione d’uso del soppalco al secondo piano è quella di sottotetto agibile ma non abitabile, in conformità con quanto stabilito dal Regolamento d’Igiene. L’abitazione è priva di caldaia anche se sono presenti caloriferi in quasi tutti i vani ed è sprovvista di pertinenze e posto auto. Nelle vicinanze è presente un parcheggio pubblico con posti limitati. Le altezze interne riscontrate sono variabili per presenza di parti soppalcate, copertura a vista con falda inclinata e perché ambedue i piani non hanno le varie zone sullo stesso livello di calpestio come ampiamente descritto al punto 7.1 (pagina 14). Nel sottotetto di limitate altezze è presente una finestra a falda (velux) nell’area di accesso a nord (sopra zona cottura). Come riportato negli atti di compravendita inerenti n.3 immobili nello stesso corpo di fabbrica, venduti dalla debitrice eseguita in data 20/03/2008 a altrettanti proprietari, all’abitazione “compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi il cortile e il vano scala, identificati con il mappale 1363 sub. 501 - bene comune non censibile - comune a tutti i subalterni”.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Per quanto riguarda l’unità 1) è stato pignorato il diritto di piena proprietà di 1/1, mentre per quanto riguarda le unità 2) e 3) è stato pignorato il diritto di piena proprietà di 1/5.

Dati catastali

Unità 1: Comune di Casalzuigno – Catasto Fabbricati - Abitazione di tipo economico: sezione CA, foglio 8, particella 1363, subalterno 504 – Categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani - Rendita euro 216,91 – via Roma SNC, piano 1-2. Superficie catastale totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq.

Unità 2: Comune di Casalzuigno – Catasto Terreni: sezione CA – foglio 9, particella 3475 prato irriguo di classe U, superficie 170 mq – reddito dominicale euro 0,83 reddito agrario euro 0,48. Terreno a prato incolto sito in via Roma/via Arcumeggia.

Unità 3: Comune di Casalzuigno – Catasto Terreni: sezione CA – foglio 9, particella 3478 prato irriguo di classe U, superficie 70 mq – reddito dominicale euro 0,34 reddito agrario euro 0,20. Terreno a prato incolto sito in via Roma/via Arcumeggia.

Coerenze dell'immobile

Unità 1:

affaccio su via dei Molini, altra unità immobiliare (sub. 505), vano scala comune a tutti i subalterni (sub. 501), affaccio su cortile comune a tutti i subalterni (sub. 501) e via dei Molini. Unità immobiliare in fabbricato distinto al Catasto Terreni alla sezione Casalzuigno, foglio 9, particella 1363, Ente Urbano di 220 mq.

Unità 2: particelle 4270, 3478, 3734, 3473 e 3474.

Unità 3: particelle 4271, 3734 e 3475.

Stato di possesso

L'appartamento di cui al sub. 504 è risultato non essere occupato dall'esecutato ma da terzi (presente un minore) senza titolo mentre gli appezzamenti di terreno si presentano in stato incolto e non occupati.

Stato di conservazione

Alla data del sopralluogo dell'esperto (01/07/2025), l'appartamento (sub. 504) aveva tutte le pareti arredate, si presenta internamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di discreta qualità. Gli appezzamenti di terreno (particelle 3475 e 3478) si presentavano in stato incolto.

Spese condominiali

Le unità immobiliari facenti parte del lotto non sono parte di un condominio.

Informazioni in merito alla regolarità urbanistica e catastale

Come riferito dall'esperto stimatore, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie è emersa l'esistenza di una serie di difformità.

Nello specifico esse sono:

1) Appartamento: foglio 8, particella n. 1363 sub. 504.

Difformità urbanistiche/edilizie:

Alla data del sopralluogo (01/07/2025) l'immobile residenziale è risultato non essere conforme alle tavole di variante (piante) allegate alla DIA 15/2005 var. 1 del 27/12/2007 e alle tavole allegate al P.d.C. n.15/05 (prospetti e sezioni). A piano primo riscontrato muretto di limitata altezza all'ingresso della zona cottura, gradino sotto il lavabo nel disimpegno del bagno, canna fumaria nel ripostiglio ed è risultato essere leggermente spostato verso l'ingresso il gradino che permette di accedere alla zona cottura e soggiorno/pranzo che è ubicata a una quota inferiore di circa 28 cm rispetto a quella di accesso e soggiorno/letto. A piano secondo-sottotetto-soppalco riscontrata una finestra a falda (velux) nella parte di soppalco a nord (sopra la zona cottura). Si segnalano difformità nei prospetti per diversa forma del grande serramento-parete finestrata nella zona soggiorno-letto a sud, diversa conformazione del terreno su via dei Molini a nord e non identificazione della finestra a falda (velux) a ovest. Nelle tavole allegate al P.d.C. n. 15/05 sono stati erroneamente identificati il prospetto ovest (indicato come prospetto est) ed il prospetto est (erroneamente identificato come prospetto ovest). Riscontrate lievi difformità interne rispetto alle misure indicate nelle piante di variante.

Le altezze interne riscontrate sono variabili in quanto ambedue i piani non hanno gli spazi sullo stesso livello di calpestio e per la presenza di parti soppalcate e copertura a vista con falda inclinata. Per quanto è stato possibile, in quanto l'immobile era interamente arredato lungo tutte le pareti, sono state riscontrate in alcuni punti diverse altezze - misurate sotto travetto e sotto trave rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto. A piano primo altezza pari a circa 217 cm nell'ingresso, a circa 208

cm nella zona cottura e a circa 239 cm nel bagno. Nel piano secondo-sottotetto-soppalco riscontrate altezze pari a circa 226 cm sotto travetto sulla parete ad est e a circa cm 130 sotto trave ad ovest nella zona sopra il vano cottura (soppalco di accesso) e pari a circa 250 cm sotto travetto nella parete ad est e a circa 132 cm sotto trave ad ovest nella zona sottotetto sopra l'ingresso.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Casalzuigno, le difformità riscontrate potranno essere sanate, tramite presentazione di pratica edilizia (SCIA in sanatoria), raffigurante lo stato di fatto dei luoghi, fatto salvo nuovo controllo con tecnico comunale. Come desunto dagli elaborati reperiti presso l'U.T. comunale e come discusso con il tecnico comunale, si precisa che la destinazione d'uso del soppalco al secondo piano è quella di sottotetto agibile e non abitabile in base alle norme del regolamento di igiene (altezze minime e rapporti aeroilluminanti).

A quanto asserito dal tecnico comunale, ad oggi dovranno essere versati al Comune di Casalzuigno 2.032,00 euro (euro 1.032,00 per sanzione per modifiche esterne non assentite + euro 1.000,00 per sanzione modifiche interne) oltre a prestazioni professionali e relativi oneri di legge, il tutto calcolato in via provvisoria per un totale pari a euro 5.000,00, comprensivi di oneri comunali.

Difformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non essere conforme all'ultima planimetria catastale in atti a Catasto Fabbricati dal 14/01/2008, protocollo n. VA0010953. Non sono stati indicati a piano primo il muretto di limitata altezza in prossimità dell'ingresso zona cottura, gradino sotto il lavabo nel disimpegno di accesso al bagno, canna fumaria nel ripostiglio e risulta essere leggermente spostato verso la porta di ingresso il gradino che permette di accedere alla zona cottura posizionata ad un livello più basso. A piano secondo-sottotetto/soppalco non è stata indicata in planimetria una finestra a falda (velux) posizionata nella parte di soppalco a nord (sopra la zona cottura) mentre è stata erroneamente rappresentata una finestra sul muro perimetrale a nord che è presente solo nel piano sottostante nella zona cottura. Le altezze interne riscontrate sono variabili perché ambedue i piani non hanno gli spazi sullo stesso livello di calpestio e per presenza di copertura a vista con falda inclinata. Accertate in alcuni punti diverse altezze, in particolare modo al piano secondo-sottotetto, che sono state misurate sotto travetto e sotto trave. A piano primo riscontrata altezza pari a circa 217 cm nell'ingresso, circa 208 cm nella zona cottura e circa 239 cm nel bagno. Nel piano secondo/sottotetto-soppalco altezze rilevate nella zona sopra il vano cottura (soppalco di accesso a nord) pari a circa 226 cm sotto travetto sulla parete ad est e a circa cm 130 sotto trave ad ovest e nella zona sottotetto sopra la zona sottostante di ingresso pari a circa 250 cm sotto travetto nella parete ad est e circa 132 cm sotto trave ad ovest.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa, si presume un costo indicativo quantificabili in circa 600,00 euro, comprensivi di diritti catastali.

2) Appezamenti di terreno foglio 9 – Particelle n. 3475 e 3478.

Gli appezzamenti di terreno pignorati e oggetto di valutazione (particelle 3475 e 3478) sono inseriti nella planimetria generale allegata al P.d.C. n.15/05 con indicazione "area a parcheggio". Alla data di stipula dell'atto di provenienza (20/06/2003) e come riportato nello stesso, dette particelle ricadevano in zona "F1" – standards di funzioni residenziali (verde). Ad oggi, come meglio precisato a seguire, i terreni ricadono in zona con destinazione a servizi pubblici ricreativi, con formazione di area gioco/sport e quindi non è attualmente possibile usufruire di tale area per zona parcheggio come indicato nelle tavole di progetto. Secondo il PGT attualmente vigente nel Comune di Casalzuigno:

- l'edificio residenziale nel quale è ubicata l'unità in oggetto, identificato a Catasto Terreni alla particella 1363, Ente Urbano di 220 mq, è ricompreso nell'ambito dei "nuclei di antica formazione – NAF articolo 18 PdR NT", ulteriormente identificato nella località "Marianne" (tavola PdR 02e) e catalogato come edificio con grado di Intervento 2 (G2). In tale ambito sono possibili interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla

ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti. Valgono comunque le prescrizioni del PGT comunale anche in relazione ai vincoli paesaggistici;

- gli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 3475 e 3478 risultano essere ricadenti in Servizi di progetto (PdS NT) – Scheda Sp35 Normativa Allegato A Schedatura Servizi del Piano dei Servizi dalla quale si evince destinazione a servizi pubblici ricreativi, con formazione di area gioco/sport. Al di fuori della destinazione l'area non ha edificabilità. Il mappale 3478 è inoltre ricadente in parte in "area bianca strade esistenti" – art. 19.2 N.T. del Piano delle Regole. Vincoli. L'area è completamente compresa nella fascia dei 150 m dal Torrente Marianne di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso). Vi è inoltre un'indicazione di area a "rischio archeologico" per opportunità di rinvenimenti archeologici dal piano Paesistico Provinciale di Varese del 1985.

Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente

L'esperto stimatore, nella sua perizia, osserva che:

1) Esiste a carico degli immobili sopra descritti servitù di passo pedonale e carraio costituita con atto Notaio Ferdinando Cutino del 26.09.2005, rep. n. 60604/9525, trascritto a Varese il 10.10.2005 ai nn. 28960/16561.

2) Si rileva dal contenuto dell'atto di compravendita a rogito notaio Marco Novara del 04.10.2006, rep. 52097/1948, trascritto a Varese in data 28.10.2006 ai nn. 26368/15692 l'esistenza della seguente servitù costituita ante ventennio: "servitù di elettrodotto gravante l'immobile in oggetto costituita con atto 22.07.1969 n. 12886 di rep. Dr. G.B. Fossa, registrato a Varese il 24.07.1969 ai nn. 16973 vol. 299".

3) Ed in riferimento ai patti speciali contenuti nell'atto notaio Zafferri di Sesto San Giovanni del 09.01.1941, rep. n. 2971/2111, quale titolo di provenienza di (...), sopra generalizzata e di seguito riportati: "*La Parte Venditrice avverte e la Compratrice si dichiara edotta, che in forza di titoli precedenti regolarmente trascritti ai precedenti proprietari (...), compete la proprietà della cisterna a pozzo nero esistente nel sottosuolo del mappale 2802 (già 2505 b) nonché il diritto di accedere dal cancello in ferro posto sul passaggio esistente, per effettuare lo spurgo di detta vasca e pozzo nero e per le eventuali riparazioni, chiedendo di volta in volta la chiave del cancello stesso alla Parte Compratrice. Avverte inoltre la Parte Venditrice che sulla proprietà venduta è vietata la costruzione di impianti e industrie che per forti rumori o esalazioni avessero a disturbare o a nuocere al vicinato*".

LOTTO 2

Immobile sito in Casalzuigno (VA), Via Roma n. 17

(foglio 8, particella n. 1363 sub. 505 per la quota di 1/1 di piena proprietà; foglio 9, particella n. 3475 per la quota di 1/5 di piena proprietà e foglio 9 particella n. 3478 per la quota di 1/5 di piena proprietà)

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Le unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto sono costituite da:

1) un appartamento sviluppato su due livelli (primo e secondo soppalco) di un più ampio edificio residenziale, catastalmente composto da: disimpegno di ingresso, soggiorno/letto, angolo cottura e bagno al piano primo e, al piano secondo-sottotetto, con accesso da scala interna, da zona soppalco e sottotetto;

2) e 3) n. 2 piccoli appezzamenti di terreno a prato incolto confinanti di cui alle particelle n. 3475 di 170 mq catastali e n. 3478 di 70 mq catastali, ubicati in Via Roma/Via Arcumeggia.

Sommara descrizione dei beni

Così viene descritto il lotto nella perizia redatta dall'Arch. Pizzi Laura in data 26/09/2025 a seguito di sopralluogo eseguito in data 15/07/2025:

“Trattasi di un'unità residenziale (appartamento) sviluppata su due livelli (primo e secondo soppalco) ubicata nel Comune di Casalzuigno, via Roma n.17 e di due piccoli appezzamenti di terreno ubicati in vicinanza. L'unità residenziale (appartamento) è parte di un fabbricato di vecchia epoca di costruzione, ristrutturato nel periodo 25/09/2006 - 14/01/2008, che si presenta con due piani fuori terra oltre sottotetto in parte soppalcato e piccolo cortile comune interno (particella 1363). E' ubicato a Casalzuigno in via Roma n.17, in prossimità del ponte delle Marianne, della strada provinciale per Arcumeggia, di un parcheggio pubblico con numero di posti limitati e vicino alla strada statale che collega Cittiglio a Luino. Il terreno di cui alle particelle 3475 e 3478, ubicato di fronte al fabbricato residenziale di cui alla particella 1363 nel quale è parte l'abitazione in oggetto, si presenta in stato incolto ed a una quota altimetrica inferiore rispetto a quella stradale. L'unità immobiliare, che al momento del sopralluogo era occupata senza titolo da terzi, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano primo e secondo sottotetto-soppalco) con accesso da cortile e vano scala (sub. 501) comuni con altre n.4 unità immobiliari (subalterni 502, 503, 504 e 506). E' composta a piano primo da disimpegno di ingresso, bagno, soggiorno/letto e angolo cottura e a piano secondo-sottotetto, accessibile da scala interna, da zona soppalcata utilizzata in parte come camere, senza che vi siano i necessari permessi comunali e i requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento d'igiene (limitata altezza interna e assenza di adeguati rapporti aeroilluminanti). A riguardo, si precisa che la destinazione d'uso del soppalco al secondo piano è quella di sottotetto agibile ma non abitabile, in conformità con quanto stabilito dal Regolamento d'igiene. L'abitazione è priva di caldaia anche se sono presenti caloriferi nei vani ed è sprovvista di pertinenze e posto auto. Nelle vicinanze è presente un parcheggio pubblico con posti limitati. Le altezze interne riscontrate sono variabili per presenza di parti soppalcate, di copertura a vista con falda inclinata e livelli di calpestio nel bagno a piano primo e nel soprastante vano sottotetto nel piano secondo, come ampiamente descritto al punto 7.1 (pagina 14). Nel sottotetto sono presenti in due diversi punti due finestre a falda (velux). Come riportato negli atti di compravendita inerenti n.3 immobili nello stesso corpo di fabbrica, venduti dalla debitrice eseguita in data 20/03/2008 a altrettanti proprietari, all'abitazione compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi il cortile e il vano scala, identificati con il mappale 1363 sub. 501 - bene comune non censibile - comune a tutti i subalterni”.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Per quanto riguarda l'Unità 1), è stato pignorato il diritto di piena proprietà 1/1, mentre per quanto riguarda le Unità 2) e 3) è stato pignorato il diritto di piena proprietà di 1/5.

Dati catastali

Unità 1: Abitazione di tipo economico: sezione CA, foglio 8, particella 1363, subalterno 505 – Categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani - Rendita euro 216,91 – via Roma SNC, piano 1-2. Superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq.

Unità 2: Comune di Casalzuigno – Catasto Terreni: sezione CA – foglio 9, particella 3475 prato irriguo di classe U, superficie 170 mq – reddito dominicale euro 0,83 reddito agrario euro 0,48. Terreno a prato incolto sito in via Roma/via Arcumeggia.

Avv. ERICA ANTOGNAZZA
21100 VARESE – Via Carlo Rainoldi, 23
Tel. 342.0383907
E-mail: erica.antognazza@gmail.com
PEC: erica.antognazza@varese.pecavvocati.it

Unità 3: Comune di Casalzuigno – Catasto Terreni: sezione CA – foglio 9, particella 3478 prato irriguo di classe U, superficie 70 mq – reddito dominicale euro 0,34 reddito agrario euro 0,20. Terreno a prato incolto sito in via Roma/via Arcumeggia.

Coerenze dell'immobile

Unità 1: affaccio su via dei Molini, altra unità immobiliare (sub. 506), vano scala comune a tutti i subalterni (sub. 501) e altra unità immobiliare (sub. 504). Unità immobiliare in fabbricato distinto al Catasto Terreni alla sezione Casalzuigno, foglio 9, particella 1363, Ente Urbano di 220 mq.

Unità 2: particelle 4270, 3478, 3734, 3473 e 3474;

Unità 3: particelle 4271, 3734 e 3475.

Stato di possesso

L'appartamento di cui al sub. 505 è risultato non essere occupato dall'esecutato ma da terzi senza titolo, mentre gli appezzamenti di terreno (particelle 3475 e 3478) si presentano in stato incolto e non occupati.

Stato di conservazione

Alla data di sopralluogo dell'esperto (15/07/2025), l'appartamento (sub. 505) risultava interamente arredato e pieno di oggetti. Gli appezzamenti di terreno si presentavano in stato incolto e non occupati.

Spese condominiali

Le unità immobiliari facenti parte del lotto non sono parte di un condominio.

Informazioni in merito alla regolarità urbanistica e catastale

Come riferito dall'esperto stimatore, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie è emersa l'esistenza di una serie di difformità.

Nello specifico, esse sono:

1) Appartamento: foglio 8, particella n. 1363, sub. 505.

Difformità urbanistiche/edilizie:

Alla data del sopralluogo (15/07/2025) l'immobile residenziale di cui al corpo A è risultato non essere conforme alle tavole di variante (piante) allegate alla DIA 15/2005 var. 1 del 27/12/2007 e alle tavole allegate al P.d.C. n.15/05 (prospetti e sezioni). Nella tavola di variante (pianta) non è stata identificata a piano primo la piccola finestra nella zona cottura, presente nel muro perimetrale a nord con affaccio su via dei Molini ma tamponata internamente, manca il gradino-alzata all'ingresso del bagno ed è presente una diversa conformazione dei primi tre gradini della scala interna di accesso al piano soppalco. Il bagno è stato erroneamente identificato come cottura. A piano secondo-sottotetto-soppalco non sono presenti spalletta ad est nella zona soppalco sopra angolo cottura e n.2 finestre a falda (velux) sopra il soggiorno/letto lato est, identificate nella tavola di variante. Ricontrate n.2 finestre a falda (velux): una su soppalco-corridoio ad ovest e una nel vano sottotetto a sud. Quest'ultimo spazio è leggermente ampliato rispetto a quanto riportato nella tavola di variante in quanto la parete divisoria con la scala di accesso è in gran parte costituita da cartongesso di circa 10 cm di spessore. Tra il soppalco di arrivo scala ed il sottotetto a sud è presente un solo gradino. Ricontrate lievi difformità interne rispetto alle misure indicate nelle piante di variante. Si segnalano difformità nei prospetti per diverso posizionamento delle due finestre a falda (velux), diversa conformazione del terreno su via dei Molini a nord e delle n.3 finestre su prospetto est che sembrerebbero avere larghezza pari a circa 80 cm anziché 70 cm come indicato nella tavola di variante; l'altezza della finestra del bagno risulta inoltre essere pari a circa 130 cm anziché 100 cm

come indicato. Nelle tavole allegate al P.d.C. n.15/05 sono stati erroneamente identificati il prospetto ovest (indicato come prospetto est) ed il prospetto est (erroneamente identificato come prospetto ovest). Le altezze interne sono variabili per presenza di parti soppalcate, copertura a vista con falda inclinata e diversi livelli di calpestio nel bagno a piano primo e nel soprastante vano sottotetto al secondo piano. Per quanto è stato possibile, per presenza di arredo ed altro su tutte le pareti, sono state riscontrate in alcuni punti diverse altezze - misurate sotto travetto e sotto trave - rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto. Riscontrate altezze pari a circa 210 cm sotto travetto nell'angolo cottura e nelle zone soppalcate nel soggiorno, a circa 232 cm sotto travetto nel bagno e a circa 432 cm sotto travetto sulla parete est a piano primo e nel piano secondo (sottotetto-soppalco) pari a circa 200 cm scarsi sotto travetto sulla parete ad est e circa cm 212 sotto travetto nella parete ovest nel soppalco a nord (sopra la zona cottura) e pari a circa 160 cm sotto travetto sulla parete ad est e a circa 223 cm sotto trave nella zona soppalco-sottotetto sopra il vano ingresso-bagno. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Casalzuigno, le difformità riscontrate potranno essere sanate, tramite presentazione di pratica edilizia (SCIA in sanatoria) raffigurante lo stato di fatto dei luoghi, fatto salvo nuovo controllo con tecnico comunale. Come desunto dagli elaborati reperiti presso l'U.T. comunale e come discusso con il tecnico comunale, si precisa che la destinazione d'uso del soppalco al secondo piano è quella di sottotetto agibile e non abitabile in base alle norme del regolamento di igiene (altezze minime e rapporti aeroilluminanti).

A quanto asserito dal tecnico comunale, ad oggi dovranno essere versati al Comune di Casalzuigno 2.032,00 euro (euro 1.032,00 per sanzione per modifiche esterne non assentite + euro 1.000,00 per sanzione modifiche interne) oltre a prestazioni professionali e relativi oneri di legge, il tutto calcolato in via provvisoria per un totale pari a euro 5.000,00, comprensivi di oneri comunali.

Difformità catastali:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non essere conforme all'ultima planimetria catastale in atti a Catasto Fabbricati dal 14/01/2008, protocollo n. VA0010953. A piano primo non sono stati indicati la piccola finestra nella zona cottura con affaccio su via Molini e il gradino di accesso al bagno e sono stati erroneamente posizionati i primi gradini della scala interna di accesso al piano superiore e le due finestre a falda (velux) che non si trovano nella falda ad est sopra il vano soggiorno/letto ma sono ubicate al piano secondo-sottotetto-soppalco, una nel sottotetto sopra la zona ingresso/bagno verso est e una sopra il corridoio soppalcato ad ovest. Il bagno a piano primo è stato identificato come cottura. Al piano secondo non sono presenti le due spallette di muratura nel soppalco a nord e la parete divisoria tra scala di accesso e sottotetto a sud risulta essere in parte in cartongesso con spessore di circa 10 cm; tra il soppalco di arrivo scala ed il vano sottotetto a sud vi è un solo gradino. Le altezze interne riscontrate sono variabili per presenza di parti soppalcate, di copertura a vista con falda inclinata e diversi livelli di calpestio nel bagno a piano primo e nel vano sottotetto nel piano secondo. Accertate in alcuni punti diverse altezze che sono state misurate sotto travetto e sotto trave, per quanto è stato possibile per presenza di arredo ed altro su tutte le pareti. Riscontrata altezza pari a circa 210 cm sotto travetto nella zona cottura e nelle zone soppalcate nel soggiorno, a circa 232 cm sotto travetto nel bagno e a circa 432 cm sotto travetto sulla parete est a piano primo. Nel piano secondo-soppalco pari a circa 200 cm scarsi sotto travetto sulla parete est e a circa cm 212 sotto travetto nella parete ovest nel soppalco a nord (sopra zona cottura) e pari a circa 160 cm sotto travetto sulla parete est e a circa 223 cm sotto trave nella zona sottotetto sopra il vano ingresso-bagno. Per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa, si presume un costo indicativo quantificabili in circa 600,00 euro, comprensivi di diritti catastali.

2) Appezzamenti di terreno foglio 9 – particelle n. 3475 e 3478.

Gli appezzamenti di terreno pignorati e oggetto di valutazione (particelle 3475 e 3478) sono inseriti nella planimetria generale allegata al P.d.C. n.15/05 con indicazione "area a parcheggio". Alla data

Avv. ERICA ANTOGNAZZA
21100 VARESE – Via Carlo Rainoldi, 23
Tel. 342.0383907
E-mail: erica.antognazza@gmail.com
PEC: erica.antognazza@varese.pecavvocati.it

di stipula dell'atto di provenienza (20/06/2003) e come riportato nello stesso, dette particelle ricadevano in zona "F1" – standards di funzioni residenziali (verde). Ad oggi, come meglio precisato a seguire, i terreni ricadono in zona con destinazione a servizi pubblici ricreativi, con formazione di area gioco/sport e quindi non è attualmente possibile usufruire di tale area per zona parcheggio come indicato nelle tavole di progetto. Secondo il PGT attualmente vigente nel Comune di Casalzuigno:

- l'edificio residenziale nel quale è ubicata l'unità in oggetto, identificato a Catasto Terreni alla particella 1363, Ente Urbano di 220 mq, è ricompreso nell'ambito dei "nuclei di antica formazione – NAF articolo 18 PdR NT", ulteriormente identificato nella località "Marianne" (tavola PdR 02e) e catalogato come edificio con grado di Intervento 2 (G2). In tale ambito sono possibili interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti. Valgono comunque le prescrizioni del PGT comunale anche in relazione ai vincoli paesaggistici;

- gli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 3475 e 3478 risultano essere ricadenti in Servizi di progetto (PdS NT) – Scheda Sp35 Normativa Allegato A Schedatura Servizi del Piano dei Servizi dalla quale si evince destinazione a servizi pubblici ricreativi, con formazione di area gioco/sport. Al di fuori della destinazione l'area non ha edificabilità. Il mappale 3478 è inoltre ricadente in parte in "area bianca strade esistenti" – art. 19.2 N.T. del Piano delle Regole. Vincoli. L'area è completamente compresa nella fascia dei 150 m dal Torrente Marianne di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso). Vi è inoltre un'indicazione di area a "rischio archeologico" per opportunità di rinvenimenti archeologici dal piano Paesistico Provinciale di Varese del 1985

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 **25 Giugno 2026, alle ore 15:00 quanto al Lotto 1** ed il giorno **25 Giugno 2026 alle ore 15:15 quanto al Lotto 2**, in Varese, presso la Sala d'Aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica G.I.V.G. S.r.l., sita in Varese Via Lorenzo Ghiberti n. 1, avanti al professionista delegato Avv. Erica Antognazza, 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.

Gli immobili saranno posti in vendita ai prezzi indicati di seguito:

LOTTO 1

Prezzo base d'asta: € 53.760,00.

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad € **40.320,00**.

LOTTO 2

Prezzo base d'asta: € 56.720,00.

Avv. ERICA ANTOGNAZZA
21100 VARESE – Via Carlo Rainoldi, 23
Tel. 342.0383907
E-mail: erica.antognazza@gmail.com
PEC: erica.antognazza@varese.pecavvocati.it

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad € **42.540,00**.

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, e, quindi, **entro le ore 13:00 del 24 Giugno 2026**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Erica Antognazza, sito in Varese – Via Carlo Rainoldi n. 23 (c/o Studio Legale Laura Damiani), **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. 29/2025 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.
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. 32/2015¹;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
15. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito; il bonifico bancario, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara. A tale riguardo, si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 29/2025 R.G.E.", IBAN: IT24X0840410801000000006907.

- **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;

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.

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.

- 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 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 minorenn** o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - e) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
 - f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.
 - g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore.
- 2) L'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita o qualora siano **decorsi 120 giorni** dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- 3) L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.
- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 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.

- **In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, siano esse analogiche e/o telematiche.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- in tal caso, l'importo di ciascun rilancio, viene sin d'ora determinato in euro **1.000,00** per il Lotto 1 ed in euro **1.000,00** per il Lotto 2;
- 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 presso la Sala Aste sita presso la società G.I.V.G. S.r.l. (Via Lorenzo Ghiberti n. 1 – Varese), 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).

Avv. ERICA ANTOGNAZZA
21100 VARESE – Via Carlo Rainoldi, 23
Tel. 342.0383907
E-mail: erica.antognazza@gmail.com
PEC: erica.antognazza@varese.pecavvocati.it

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

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

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

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

- **offerta per persona da nominare:**

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

- **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI
ACCESSORI:**

- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico** - tra i quali l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti -, importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- Subito dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rendere al delegato la **dichiarazione prevista dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.** (ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è disponibile sul sito internet del Tribunale di Varese (sotto il nome: modulo antiriciclaggio persone fisiche o persone giuridiche). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione, qualora dovessero mutare i fatti alla base delle dichiarazioni rese. In caso di mancata trasmissione dell'integrazione, l'aggiudicatario è reso edotto che – sotto la sua responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.
In assenza della dichiarazione prevista *ex lege* non potrà essere firmato il decreto di trasferimento.
- In caso di inadempimento, si avvisa che, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo a lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.
- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.
- Il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli ulteriori importi a carico dell'aggiudicatario come sopra specificato, dovrà essere effettuato entro il termine previsto nell'offerta mediante assegni circolari intestati a "Procedura Esecutiva n. 29/2025 R.G. Es.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso BCC di Busto Garolfo e Buguggiate – Filiale di Varese, intestato alla "Procedura Esecutiva n. 29/2025 R.G. Es." – IBAN IT24X0840410801000000006907 (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.

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 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. Erica Antognazza, tel. 342/0383907.

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 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

risultati 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, 20/03/2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Erica Antognazza

