

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**Sezione Seconda Civile**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 501 / 2010 ( + 549 / 2010 ) R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

Il notaio, **Dott. Antonino Ferrara**, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. del 12.06.2018, rinnovata il 03.01.2022, avvisa che avanti a se', il giorno **3 dicembre 2024**, alle ore **15.00**, in Varese presso il proprio Ufficio in Viale Aguggiari n.32, si procederà alla vendita **senza incanto, con offerte in busta chiusa e al migliore offerente**, dei beni immobili in calce descritti, relativi ai suindicati riuniti giudizi di espropriazione immobiliare

\* \* \* \* \*

1) La vendita avrà luogo in **3 ( tre )** distinti **lotti**;

2) Il prezzo **base** dei lotti viene come di seguito fissato in:

**Lotto N. 3 - Euro 314.800,00**

**Lotto N. 4 - Euro 36.400,00**

**Lotto N. 5 - Euro 10.700,00**

3) Le offerte, come di seguito precisato, saranno formulate con riferimento ai singoli lotti e ciascuna busta non potrà contenere che una sola offerta riferibile ad un solo lotto.

4) La pubblicità verrà effettuata come da ordinanza del Tribunale di Varese del 04.07.2023 ( integrativa di quella di delega del G.E. ), e precisamente:

\* sul Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

\* sui siti **internet** <http://www.astalegale.net>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)

\* sul periodico " Newspaper " ( modalità Postal Target, come da convenzione vigente ).

L'avviso verrà, inoltre, inserito, unitamente alla relazione di stima, all'indirizzo internet [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net)

5) Le offerte di acquisto, indirizzate al notaio delegato, dovranno essere presentate, **in busta chiusa**, presso il suo Ufficio in Varese, Viale Aguggiari n. 32, nei giorni feriali, escluso il sabato, **dal 27 novembre al 02 dicembre 2024**, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 e comunque entro e **non oltre le ore 13.00 del giorno 02 dicembre 2024**.

Sulla busta saranno annotati, a cura dell'incaricato del notaio delegato ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta ( che può essere persona anche diversa dall'offerente ) previa la sua identificazione, il nome del Notaio delegato e la data della vendita. **A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**

6) L'offerta, **in bollo da Euro 16,00**, fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, dovrà riportare:

**A)** le complete generalità dell'offerente, il codice fiscale e, se coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale, nonchè il recapito telefonico o eventuale indirizzo mail, del soggetto cui andrà intestato l'immobile ( **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta** ), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare ( che dovrà essere inserita nella busta ).

In caso di offerta proveniente da società o da enti dovrà essere allegata ( o comunque prodotta in udienza ) certificazione della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risultino la vigenza della società o dell'ente e l'indicazione dei soggetti ai quali spetti la rappresentanza sociale con gli eventuali

provvedimenti autorizzativi.

Nel caso di enti o di altri soggetti di diritto dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante l'esistenza in capo all'offerente dei poteri e della legittimazione dello stesso.

Ove l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo, potrà nominare un procuratore legale che parteciperà alla vendita " per persona da nominare " ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

**B)** i dati identificativi della procedura esecutiva e, comunque, del bene per il quale l'offerta è proposta;

**C)** l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al 75% del prezzo base d'asta suindicato**, e pertanto:

**Lotto N. 3 - Euro 236.100,00**

**Lotto N. 4 - Euro 27.300,00**

**Lotto N. 5 - Euro 8.025,00**

**D)** Il termine del pagamento del prezzo e degli altri oneri, compresi quelli tributari, non superiore a **90** giorni ( fatta salva la possibilità, per l'offerente, di indicare un termine più breve, circostanza che, ricorrendone i presupposti, sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta );

**E)** L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

**7)** Nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto, dovranno essere inseriti la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale, nonchè un assegno circolare non trasferibile, intestato a “ **R.G.E. 501 / 2010 - Notaio Antonino Ferrara** ”, per un importo pari al **10 %** ( dieci per cento ) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**8)** L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**9)** All'udienza fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

**A) in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente ( anche non presente ); qualora il prezzo offerto sia inferiore a quello base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 codice di rito, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. stesso codice;

**B) in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del 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 la busta. In ogni caso, ove siano 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. codice di rito.

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, nonchè di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Nel caso di gara, le offerte in aumento su quella più alta non potranno essere inferiori, rispettivamente a

**Lotto N. 3 - Euro 5.000,00**

**Lotto N. 4 - Euro 1.000,00**

**Lotto N. 5 - Euro 250,00**

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

**10)** L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 gg. detratto l'importo già

versato a titolo di cauzione, sul conto corrente di riferimento della procedura esecutiva; il termine per il versamento è di **90** giorni dall'aggiudicazione, fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve ( circostanza questa che, ricorrendone i presupposti, sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta ).

**In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato.**

**11)** La cauzione prestata per la vendita senza incanto sarà restituita agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari del bene subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

**12)** Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

### ***CONDIZIONI DELLA VENDITA***

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Fatta avvertenza che, al fine di sanare eventuali abusi edilizi, l'aggiudicatario potrà presentare, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, a proprie cura e spese, domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni.

**Ai sensi dell'art. 9 del D.Lvo 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 in cui l'immobile pignorato sia " un immobile da costruire " ( intendendosi, per tali, ai sensi di legge, quelli 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 il rilascio del certificato di agibilità ) e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sè o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fidejussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte in aumento ai sensi dell'art. 584 c.p.c. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, il notaio delegato 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 provvedimento definitivo, 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 di ufficiale giudiziario al notaio delegato, condizioni uguali a quelle comunicategli.

E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi comprese la parte del compenso spettante al notaio, come liquidato dal G.E.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dal notaio delegato

presso il proprio studio.

Gli offerenti possono usufruire di mutuo ipotecario prestato da istituto bancario convenzionato come da direttiva ABI del 28.01.2003.

Per ogni informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale (Esecuzioni Immobiliari).

Eventuali altre informazioni possono essere richieste direttamente presso lo Studio del notaio delegato ( tel. 0332-232528 / 291810 ).

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

### **Descrizione degli Immobili**

#### **Lotto N. 3**

In Comune di **Cittiglio**, Strada Provinciale 394. Complesso immobiliare a destinazione produttiva ( attualmente in disuso ), con circostante area al servizio, costituito da diversi corpi di fabbrica, già utilizzati a uffici-abitazioni e a capannoni e magazzini ( ex segheria di legnami e produzione e vendita di carpenteria ), e con annessi terreni pertinenziali di complessivi circa mq. 12.000 parte in zona agricola e parte in zona produttiva.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del detto Comune di Cittiglio, Sez. Urb. CI, foglio 13, con i mappali:

\* **1991 graffato ai mappali 2748 sub. 1 e 3710**, Strada Provinciale 394DIR, piano: T, Cat. D/1 - Rendita Euro 9.892,00 –

\* **2748 sub. 2**, Strada Provinciale 394DIR, piano: 1, cat. A/4, cl. 1, vani 5,5, sup. cat. mq. 108 - Rendita Euro 124,98

\* **2748 sub. 3**, Strada Provinciale 394DIR, piano: 2, cat. A/4, cl. 1, vani 2, sup. cat. mq. 34 - Rendita Euro 45,45

\* **2748 sub. 4**, Strada Provinciale 394DIR, piano: 2, cat. A/4, cl. 1, vani 2, sup. cat. mq. 49 - Rendita Euro 45,45

\* **2748 sub. 5**, Strada Provinciale 394DIR, piano: 2, cat. A/4, cl. 1, vani 1, sup. cat. mq. 28 - Rendita Euro 22,72

Il sedime dei fabbricati sopradescritti, unitamente alle aree al servizio degli stessi, nonché i terreni pertinenziali annessi risultano censiti al Catasto Terreni del detto Comune di Cittiglio, Sezione di Cittiglio, foglio logico 9, con i mappali:

\* **2748**, Ente Urbano, are 46,28

\* **1991**, Ente Urbano, are 22,40

\* **783**, Incolt Prod, cl. 2, are 02.80 - R.D. Euro 0,04 – R.A. Euro 0,03

\* **6577 ( ex 927 )**, Semin Arbor, cl. 2, are 02.50 - R.D. Euro 1,36 – R.A. Euro 1,16

\* **6309**, Seminativo, cl. 2, are 21.80 - R.D. Euro 11,82 – R.A. Euro 10,13

\* **6311**, Seminativo, cl. 2, are 00.63 - R.D. Euro 0,34 – R.A. Euro 0,29

\* **6572 ( ex 6313 )**, Prato Irrig, cl. 2, are 02.70 - R.D. Euro 0,84 – R.A. Euro 0,77

\* **6314**, Prato Irrig, cl. 2, are 02.50 - R.D. Euro 0,77 – R.A. Euro 0,71

\* **6315**, Prato Irrig, cl. 2, are 05.90 - R.D. Euro 1,83 – R.A. Euro 1,68

\* **6317**, Prato Irrig, cl. 2, are 00.60 - R.D. Euro 0,19 – R.A. Euro 0,17

\* **6569 ( ex 6318 )**, Prato Irrig, cl. 1, are 81.60 - R.D. Euro 42,14 – R.A. Euro 40,04

#### **Lotto N. 4**

In Comune di **Gemonio**. Appezamenti di terreno di natura boschiva, sufficientemente raggruppati e di grande estensione ( complessivi mq. 99.370 ), posti in prossimità delle aree ubicate in Brenta e oggetto del successivo Lotto n. 5.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni del detto Comune di Gemonio, foglio logico 9, con i mappali:

- \* **1406**, Prato, cl. 4, are 15.00 - R.D. Euro 4,26 – R.A. Euro 3,87
- \* **1716**, Bosco Ceduo, cl. 2, ha. 6.15.40 - R.D. Euro 57,21 – R.A. Euro 12,71
- \* **1720**, Prato, cl. 3, are 05.70 - R.D. Euro 1,91– R.A. Euro 1,77
- \* **2379**, Prato, cl. 3, are 33.70 - R.D. Euro 11,31 – R.A. Euro 10,44
- \* **2456**, Bosco Ceduo, cl. 2, ha. 3.23.90 - R.D. Euro 30,11 – R.A. Euro 6,69

#### **Lotto N. 5**

In Comune di **Brenta**. Appezamenti di terreno di natura boschiva, unico corpo, intersecati dalla strada provinciale, di complessivi mq. 2.030.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni del detto Comune di Brenta, Sezione di Brenta, foglio logico 9, con i mappali:

- \* **503**, Seminativo, cl. 3, are 11.30 - R.D. Euro 2,92 – R.A. Euro 2,63
- \* **1478**, AA, Seminativo, cl. 3, are 04.00 - R.D. Euro 1,03 – R.A. Euro 0,93  
AB, Prato, cl. 1, are 00.80 – R.D. Euro 0,39 – R.A. Euro 0,37
- \* **2370**, Prato, cl. 1, are 04.20 - R.D. Euro 2,06 – R.A. Euro 1,95

\* \* \*

Per una più completa descrizione, per l'accertamento urbanistico e catastale, nonchè per ogni altra informazione relativa agli immobili posti in vendita ( per l'intera e piena proprietà in capo a parte esecutata, a seguito di ordinanza di approvazione di progetto divisionale, trascritto il 06.04.2018 ai numeri 6494 / 4639 ) ci si riporta, ad ogni conseguente effetto di legge, alla relazione di stima ( **portante anche altri beni immobili esclusi dalla presente vendita** ) redatta il 19.06.2012 dal geom. Davide Titta Farinella, incaricato dal Tribunale.

Si fa presente, infine, che i mappali **6314, 6569 e 2748** del Catasto Terreni del Comune di Cittiglio ( per la complessiva superficie di asservimento di mq. 1.085 e per quella di occupazione temporanea di complessivi mq. 5.200 ), facenti parte del suindicato **Lotto n. 3**, potrebbero essere, nel proseguo, oggetto di **occupazione temporanea** per intervento della Società Snam Rete Gas S.p.A. finalizzato alla posa di nuovo Metanodotto e che sull'area presso cui passerà il metanodotto sarà costituito un **vincolo non aedificandi** ( di presumibili mq. 6 per ogni lato del metanodotto ).

Varese, li 30 luglio 2024

F.to  
Il notaio delegato  
Dott. Antonino Ferrara