

**Avv. Manuela Sessa**

Via Risorgimento, 2 Sesto Calende VA

Tel. 0331/914113

Email [sessamanuela@ymail.com](mailto:sessamanuela@ymail.com)

Pec: [manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it](mailto:manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 241/2024**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Manuela Sessa**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Milton D'Ambra ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con Ordinanza di vendita emessa in data 26 novembre 2024

RENDE NOTO

**che il giorno 11 MARZO 2025 alle ore 11.00**

**presso lo studio in Sesto Calende VA Via Risorgimento n. 2**, si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto del bene oltre descritto

**al prezzo base stabilito di Euro 63.500,00**

**Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 47.625,00 (importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%)**

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

**LOTTO UNICO**

**per la piena ed intera proprietà**

**In Comune di Gallarate, Frazione Cajello, Strada Pradisera n. 40**

Appartamento ad uso civile abitazione, a parte del complesso condominiale denominato "Condominio delle Azalee" posto al quarto piano del Fabbricato "B" e composto da due locali oltre servizi e balcone, con annessa e pertinenziale cantina sita al piano interrato e, a parte del Fabbricato "A" un box-autorimessa al piano interrato.

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU versata in atti.

\*\*\*\*

**Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:**

DATI CATASTALI  
AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI VARESE - TERRITORIO  
SERVIZI CATASTALI  
CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO DI GALLARATE  
Sezione Urbana CA, Foglio 7,

**Mappale 448, Subalterno 63, Piano S1-4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Totale 65 mq, Totale aree escluse 62 mq, Rendita Euro 340,86, Strada Pradisera n. 40;**

**Mappale 447, Subalterno 43, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq, Superficie Totale 12 mq, Rendita Euro 34,09, Strada Pradisera n. 43;**

**Coerenze, come ad emergenza della Ctu in atti:**

- **dell'appartamento a piano quarto:** vano scala comune, prospetto su enti comuni e su altre unità immobiliari di proprietà di terzi;
- **della cantina a piano seminterrato primo:** enti comuni e altre unità immobiliari di proprietà di terzi.
- **del box-autorimessa:** enti comuni e altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

\*\*\*\*\*

Seguono e competono alla predetta unità immobiliare le pertinenti quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, quali individuate dagli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e dagli artt.61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

\*\*\*\*\*

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

**STATO DI POSSESSO:**

**L'immobile risulta occupato dal debitore.**

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura.

L'aggiudicatario dovrà far pervenire al Professionista Delegato formale istanza ex art. 560, co VII, cpc.

**Il Giudice dell'Esecuzione emetterà ai sensi dell'art. 560 cpc ordine di liberazione contestualmente all'emissione del Decreto di Trasferimento.**

\*\*\*\*\*

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Immobile costruito nel 1978.

## **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 287 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 21/07/1975, rilasciata il 11/09/1975 con il n. 7166/739 di protocollo, agibilità del 03/02/1981.

Il titolo è riferito solamente a Edificio "B".

1) Nulla Osta alle Varianti in data 13/01/1976, 07/09/1976, 20/12/1977, 01/03/1978; 2) Ultimazione lavori in data 02/06/1978; 3) Relazione dell'Ufficiale sanitario prot. 6538/739 in data 31/07/1978; 4) Relazione dell'Ingegnere Capo del Comune di Gallarate prot. 6538/739 in data 05/12/1980 riguardo, in particolare, alla conformità delle opere eseguite al progetto approvato; 5) Decorrenza Abitabilità dal giorno 31/07/1978 (fabbricato composto di 1341 vani e locali).

Concessione edilizia N. 201 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 05/07/1977, rilasciata il 09/08/1977 con il n. 6350/739 di protocollo, agibilità del 03/02/1981.

Il titolo è riferito solamente a Edificio "A".

1) Concessione alle Varianti in data 03/08/1978 e Nulla Osta alle Varianti in data 28/11/1979; 2) Ultimazione lavori in data 21/12/1979; 3) Relazione dell'Ufficiale sanitario prot. 90/739 in data 09/04/1980; 4) Relazione dell'Ingegnere Capo del Comune di Gallarate prot. 90/739 in data 05/12/1980 riguardo, in particolare, alla conformità delle opere eseguite al progetto approvato; 5) Decorrenza Abitabilità dal giorno 09/04/1980 (fabbricato composto di 325 vani e locali).

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 16/07/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi (RSE). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30.

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dalla perizia in atti di evincono le seguenti informazioni:

### **a) Costituzione di diritti di superficie**

Il complesso edilizio con accesso da Strada Pradisera e da Via Dei Salici, composto da quattro fabbricati denominati "A", "B", "C", "D", a uso civile abitazione oltre ad autorimesse e negozi, è stato realizzato su area compresa nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare (comparto 4 Cajello) e concessa in diritto di superficie temporaneo per la durata di 99 anni dal Comune di Gallarate all'impresa costruttrice "\*\*\*\*\*", giusta la Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Giuseppe Brighina in data 27/02/1976 repertorio 40311/9597 e successiva modifica con atto dello stesso notaio in data 20/04/1982 repertorio 77047/14731.

Con parziale attuazione della convenzione del 27/02/1976 rep. 40311/9597, la "Concessionaria", in conformità ai progetti regolarmente approvati dal Comune di Gallarate con licenza-concessioni edilizie, ha costruito il complesso edilizio costituito da tre fabbricati " A - B - D", autorimesse e dieci negozi.

A seguito della modifica apportata alla convenzione risulta, in particolare, descritto il nuovo costruendo fabbricato denominato fabbricato "C", così come ubicato ed inserito nel contesto dell'intero complesso edilizio.

#### **b) Cessione in proprietà di area in ambito P.E.E.P.**

Con atto notarile pubblico rep. 101361/40585 in data 16/07/2008 a firma Notaio Mario Lainati il Comune di Gallarate ha ceduto in diritto di proprietà pro-quota, ai singoli proprietari superficiali condominiali, l'area oggetto di intervento di edilizia abitativa in Gallarate (VA), frazione Cajello, denominata "QUARTIERE DELLE AZALEE" costituito da quattro fabbricati "A - B - C - D", composti da alloggi, cantine, oltre ad autorimesse e negozi, con accesso dalla Strada Pradisera e Via Dei Salici.

In particolare la \*\*\*\*\* (precedente proprietario fino al 12/07/2011) ha acquistato per la quota di 2,03 millesimi complessivi il diritto di piena proprietà sulle aree di sedime e di pertinenza del complesso edilizio "QUARTIERE DELLE AZALEE".

In conseguenza della presente cessione, la \*\*\*\*\* diviene oltre che comproprietaria, per complessivi 2,03 millesimi del suolo su cui sorge il complesso edilizio "QUARTIERE DELLE AZALEE", piena e definitiva proprietaria delle porzioni immobiliari dalla stessa già acquistate in regime di proprietà superficaria temporanea con atto di compravendita in autentica Notaio Brighina Giuseppe in data 16/12/1986 rep. 104708/20040, censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione Cajello, al Fg. 7, Mapp. 448 sub. 63 e Mapp. 447 sub. 43.

Inoltre le porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare insistente sulle aree cedute e descritte in atto, potranno essere alienate a qualsiasi titolo nonché concesse in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcune requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori.

Decadono, peraltro, i limiti di negoziabilità di cui alle citate convenzioni a rogito Notaio Giuseppe Brighina in data 27/02/1976 rep. 40311/9597 ed in data 20/04/1982 rep. 77047/14731, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi, oltre a non sussistere più alcun diritto di prelazione a favore del Comune di Gallarate.

#### **c) Stato legittimo dell'unità immobiliare**

Lo Stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto è riferibile alle citate pratiche edilizie. Pur non potendo comunque escludere l'eventuale presenza di lievi variazioni dimensionali o anche di rappresentazione, lo stato dei luoghi corrisponde a quello descritto nei documenti messi a disposizione dagli Uffici Pubblici.

#### **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA/CATASTALE**

Si precisa che a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI E CONFORMITA' IMPIANTI**

Dalla Ctu in atti si evincono le seguenti informazioni relativamente agli oneri condominiali nonché in merito al Condominio ove sono ubicati i beni immobili oggetto della presente vendita:

*"Spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.186,38*

*Le spese condominiali scadute e insolute si riferiscono ai due precedenti anni di esercizio, di cui: 1780,00 Euro riferite alla spese ordinarie e 406,38 Euro per spese straordinarie relative all'ascensore.*

#### Manutenzioni straordinarie previste

*Intubamento della canna fumaria per l'eventuale sostituzione delle attuali caldaie con generatori a condensazione.*

#### Regolamento di Supercondominio

*Il Titolo I Norme generali specifica in particolare che il comprensorio cui si riferisce il Regolamento è composto da edifici ad uso abitazione con annessi i relativi corpi boxes, nonché edifici ad uso negozi. A ciascun edificio è attribuito un numero millesimale che rappresenta la quota di partecipazione al Supercondominio. A favore dei negozi sono disciplinati degli asservimenti sulle aree di piazzale e dei corridoi delle cantine.*

#### Certificazione di conformità degli impianti condominiali

*Nessun documento fornito.*

#### Altre indicazioni

*Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto la data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a*

carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, oltre ad avere contezza riguardo all'uso delle cose comuni e sui servizi.”

\*\*\*\*

## **PROVENIENZA**

**Il debitore esecutato è divenuto proprietario del bene immobile oggetto della presente vendita in forza di atto di compravendita del 12/07/2011** a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 35026/28701 di repertorio, registrato il 13/07/2011 a Varese ai nn. 6062/1T, trascritto il 14/07/2011 a Milano 2 ai nn. 80410/46600.

\*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del DM 217/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Il bene di cui sopra è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 29/01/2024 a firma Geometra Gianluca Canziani che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### VENDITA SENZA INCANTO

**1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Sesto Calende (VA) Via Risorgimento n. 2, entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta, OSSIA ENTRO IL GIORNO 10 MARZO 2025.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta

#### L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo offerto; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

2. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;
- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;
- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. BustoA. RGE 241/2024 Avv. Manuela Sessa", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA**

4. L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

5. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal professionista delegato, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dal professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.



L'aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del saldo prezzo dell'immobile oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà successivamente all'aggiudicazione definitiva far pervenire entro i 5 giorni successivi al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

**6. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.**

#### **LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:**

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente, e si adotteranno i conseguenti provvedimenti; in particolare:

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- in presenza di più offerte efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. In caso di gara disposta dal professionista delegato l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta;
- nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato la migliore

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

\*\*\*

Il presente avviso sarà pubblicato come previsto nell'ordinanza di vendita.

In ogni caso, la vendita e la relativa documentazione sono pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it).

\*\*\*

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, **sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto**, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 - 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail [visite.ba@givg.it](mailto:visite.ba@givg.it)) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Sesto Calende Via Risorgimento n. 2, tel. 0331914113, e-mail [sessamanuela@ymail.com](mailto:sessamanuela@ymail.com), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

Sesto Calende, 2 dicembre 2024

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Manuela Sessa**

