

**Avv. Manuela Sessa**  
Via Risorgimento n. 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 N. 101/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Manuela Sessa**, Professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Nicolò Grimaudo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con Ordinanza di vendita emessa in data 18 giugno 2024

**RENDE NOTO**

**che il giorno 12 MARZO 2025 ORE 15.00**

**presso la sede della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio Via Bramante n. 6/d**, si procederà alla vendita senza incanto **CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in unico lotto del bene oltre descritto posto in vendita come segue

**LOTTO UNICO**

- **Prezzo Base di Euro 201.200,00**
- **Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 150.900,00** (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 DEGLI IMMOBILI**

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

**LOTTO UNICO**

**In COMUNE DI LONATE POZZOLO (VA) VIA LUNGARNO N. 65**

**per la piena ed intera proprietà**

Porzione di fabbricato a carattere residenziale e strumentale all'esercizio dell'attività agricola disposta su tre livelli ed insistente su area in comproprietà con terzi costituita da

\*ingresso al piano terra mediante accesso dal porticato comune con altre unità;

\*appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, composto da disimpegno, cucina, sala da pranzo, salotto, tre camere da letto, due bagni oltre corridoi, due balconi;

\*locali adibiti a deposito oltre un locale lavanderia comunicante con locale centrale termica posti al piano interrato primo sottostrada con accesso da scala interna

**Avv. Manuela Sessa**  
Via Risorgimento n. 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)

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

\*\*\*\*\*

**Si precisa che l'unità oggetto di stima e della presente vendita forzata, pur a destinazione residenziale è da considerarsi quale abitazione rurale posta al servizio di terreni agricoli e l'acquirente potrà utilizzarla esclusivamente in modo strumentale per una attività agricola, oppure quale abitazione di un imprenditore agricolo, persona fisica o società.**

\*\*\*\*\*

**Detta unità immobiliare risulta censita 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 E CENSUARIO DI **LONATE POZZOLO**

**Sezione Urbana LO, Foglio 15, Via Lungarno n. 65**

**Mappale 823, Subalterno 507** (già subalterno 505 e 502) Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie Totale 252 mq, Totale escluse aree scoperte 243 mq, Rendita Euro 673,98;

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

- \* del primo piano: prospetto su area comune su tutti i lati;
- \* del piano terra: area comune, sub 508, porticato comune, area comune;
- \* del piano interrato: terrapieno verso area comune su tutti i lati.

=====

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, e precisamente le pertinenti quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte, proporzionate al valore dell'unità col presente atto compravendute, in particolare l'area di sedime su cui insiste il suddetto complesso censita al Catasto Terreni Foglio 1 mappale 823. Attorno al fabbricato è presente un'ampia area esterna (circa 5.000 mq) recintata verso via Lungarno e verso le proprietà adiacenti (non verso gli ulteriori terreni di proprietà degli esecutati), da ritenersi in comproprietà con le ulteriori unità collocate sullo stesso mappale (mapp. 823), attualmente in parte utilizzata dall'attività agricola degli esecutati.

=====

**Avv. Manuela Sessa**  
Via Risorgimento n. 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)

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 dai debitori.**

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. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese

=====

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Immobile costruito nel 1980.

**PRATICHE EDILIZIE:**

\*Variante S.C.I.A. N. 6/2018, per lavori di modifiche interne e cambio destinazione d'uso locale box, presentata il 18/01/2018 con il n. 1312 prot. di protocollo;

\*S.C.I.A. N. 168/2017, per lavori di modifiche interne e cambio destinazione d'uso locale box, presentata il 18/10/2017 con il n. 21914 prot. di protocollo;

\*Licenza edilizia N. 188/1973, rilasciata il 17/01/1982 con il n. 188/1973 di protocollo

\*Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 361, intestata a \*\*\*

Non si esclude la presenza di ulteriori pratiche edilizie non reperite dai funzionari comunali.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla Ctù in atti si evince che *"le varie pratiche edilizie sono state assentite per opere inerenti immobili strumentali all'attività agricola; in base al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio l'immobile è inserito in una zona "G1 - Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale" appartenente alle "Aree del parco naturale lombardo della Valle del Ticino" dove è consentita solo "l'edificazione di costruzioni al servizio delle attività produttive agricole oltre all'abitazione dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda" conseguentemente l'utilizzo degli immobili è consentito solo per tali attività e non è ammesso il cambio di destinazione."*

=====

**Avv. Manuela Sessa**  
Via Risorgimento n. 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)

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

Dalla CTU in atti di evince quanto segue "Nel corso degli anni il subalterno 502 oggetto di ipoteca e successivo pignoramento è stato oggetto di frazionamento ed accorpamenti che hanno dato origine ad una nuova unità avente un diversa identificazione catastale (sub 505) ed una maggior consistenza; di tale unità solo una parte era oggetto di pignoramento, conseguentemente lo scrivente su autorizzazione da parte del Giudice ha provveduto a presentare in catasto una pratica DOCFA per frazionamento e fusione con la quale si è dato origine all'attuale subalterno 507 avente la stessa consistenza del già subalterno 502 ed una ulteriore unità, estranea al pignoramento identificata al sub 508."

#### **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

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.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

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

Tuttavia per completezza viene precisato nella perizia che nella nuova identificazione catastale derivata dall'aggiornamento effettuato dal CTU non è stato possibile inserire l'annotazione di ruralità che avrebbe necessitato di specifica dichiarazione rilasciata dal titolare dell'attuale attività agricola (esecutato) il quale non ha provveduto a rilasciare la suddetta dichiarazione nonostante la richiesta del CTU; l'annotazione potrà essere inserita successivamente dall'acquirente o dall'eventuale utilizzatore munito dei necessari requisiti.

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'aliena-

**Avv. Manuela Sessa**  
*Via Risorgimento n. 2, Sesto Calende (VA)*  
*Tel. 0331/914113*  
*Email sessamanuela@ymail.com*  
*Pec: manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it*

zione 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, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

=====

#### **PROVENIENZA**

Il bene immobile oggetto della presente vendita pervenne ai debitori esecutati come segue:

\*in forza di denuncia di successione in morte di \*\*\*\* (dal 12/05/1996), registrata il 11/11/1996 a Gallarate (VA) ai nn. n. 18 volume 889.

Risulta trascritta accettazione tacita d'eredità presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 11/04/2008 ai numeri 47968/26426.

\*in forza di denuncia di successione in morte di \*\*\*\* (dal 06/02/2003), registrata il 01/09/2003 a Gallarate ai nn. 25/975/3, trascritta il 13/11/2008 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 174173/113024.

Risulta trascritta accettazione tacita d'eredità presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 26/07/2024 ai numeri 103997/74227

=====

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.

**Avv. Manuela Sessa**  
**Via Risorgimento n. 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)**

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 risulta meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima a firma dell'Ingegnere Franco Nespolo redatta in data 02/09/2024 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 CON MODALITÀ CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

#### **\* OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA/CARTACEA:**

**1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio legale del Professionista Delegato in Sesto Calende (VA) Via Risorgimento n. 2, entro le ore 13.00 del giorno non festivo antecedente l'asta, OSSIA ENTRO LE ORE 13.00 DEL GIORNO 11 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;

**Avv. Manuela Sessa**  
*Via Risorgimento n. 2, Sesto Calende (VA)*  
*Tel. 0331/914113*  
*Email sessamanuela@ymail.com*  
*Pec: manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it*

- 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 minorenne, 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

**Avv. Manuela Sessa**  
Via Risorgimento n. 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)

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;

- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "Trib. Busto A. RGE 101/23 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. Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati (di colore giallo).

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.**

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

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.

**\* OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

**Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Fallcoaste.it

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

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;

**Avv. Manuela Sessa**  
*Via Risorgimento n. 2, Sesto Calende (VA)*  
*Tel. 0331/914113*  
*Email sessamanuela@ymail.com*  
*Pec: manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it*

- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto DM 32/2015;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n. 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. Fatta avvertenza che successivamente all'eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;
- o. - **il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT 89A 02008 22800 00010 4651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202300010100001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente , per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- A) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

**Avv. Manuela Sessa**  
**Via Risorgimento n. 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)**

B) 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: 1) 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; 2) 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)

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);
- c) se il soggetto offerente è minorenni 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, visura aggiornata 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 (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015);

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

**Avv. Manuela Sessa**  
*Via Risorgimento n. 2, Sesto Calende (VA)*  
*Tel. 0331/914113*  
*Email sessamanuela@ymail.com*  
*Pec: manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it*

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.

In tali ipotesi, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail alla G.I.V.G. di Busto Arsizio ([segreteria.ba@givg.it](mailto:segreteria.ba@givg.it)) oltre alla Cancelleria [esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it))

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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.**

**Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico dovrà, pertanto, essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

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

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea 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 (zucchetti software giuridico S.r.l. ), dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato (zucchetti software giuridico S.r.l. ), 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.

**Avv. Manuela Sessa**  
**Via Risorgimento n. 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)**

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 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 telematiche e/o analogiche efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. 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 telematiche e/o analogiche 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 ovvero formulato l'offerta telematica. 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).

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.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al

**Avv. Manuela Sessa**  
*Via Risorgimento n. 2, Sesto Calende (VA)*  
*Tel. 0331/914113*  
*Email sessamanuela@ymail.com*  
*Pec: manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it*

termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

Le cauzioni versate dagli offerenti analogici non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta; in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente avverrà con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi **sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata versata al netto delle commissioni e costi bancari**, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

\*\*\*

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.

**Avv. Manuela Sessa**  
**Via Risorgimento n. 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)**

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.

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

\*\*\*

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 VA Via Risorgimento n. 2, tel. 0331914113, email [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 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al call center dedicato al nr. 044346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Sesto Calende, 11 DICEMBRE 2024

**Il Professionista Delegato**

Avv. Manuela Sessa

