

Avv. Manuela Sessa

Via Risorgimento, 2 Sesto Calende (VA)

Tel. 0331/914113

Email sessamanuela@ymail.com

Pec: manuelamaria.sessa@busto.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 297/2025

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 25 marzo 2026

RENDE NOTO

che il giorno 27 OTTOBRE 2026 alle ore 10.00

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 **per il prezzo base stabilito di Euro 60.000,00 (sessantamila//00)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila//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

In Comune di ARSAGO SEPRIO (VA) VIA MAZZINI N. 11

per la piena ed intera proprietà

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) distinto con lettera G, a parte di fabbricato condominiale, composto da tre locali e servizi, oltre ad annessi e pertinenziali vano cantina al piano seminterrato e porzione di area cortilizia pertinenziale avente accesso dal cortile comune.

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

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 TERRENI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ARSAGO SEPRIO

Foglio 12, Via Mazzini n. 11

Mappale 2054, Subalterno 503 (già subalterno 25), Piano T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Totale 71 mq, Rendita Euro 202,45

Mappale 2054, Subalterno 504 (già subalterno 25), Piano S1, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 9 mq, Superficie Totale 11 mq, Rendita Euro 10,69

Coerenze, come ad emergenza della Ctu in atti:

* dell'appartamento: a piano primo: a nord vano scala comune (sub. 18) ed u.i. altra proprietà (sub. 26); ad est vano scala comune (sub. 18) e via Mazzini; a sud vano scala comune (sub. 17) ed u.i. altra proprietà (sub. 20); ad ovest u.i. altra proprietà (sub. 20) e cortile comune (sub. 16). a piano terra: a nord u.i. altra proprietà (sub. 28); ad est cortile comune (sub. 16); a sud cortile comune (sub. 16); ad ovest altra proprietà mapp. 5235

* della cantina: a nord u.i. altra proprietà (sub. 28); ad est via Mazzini; a sud u.i. altra proprietà (sub. 20); ad ovest corridoio comune (sub. 16)

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; in particolare, ad emergenza dell'atto di provenienza di compravendita stipulato il 05/12/2001 a firma di Notaio Gavosto Franco al n. 51515 di repertorio, trascritto il 22/12/2001 a Milano 2 ai nn. 145123/89905 segue e compete *"la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali in ragione di millesimi 92,34"*.

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 libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

*Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 337, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire una casa di abitazione tipo popolarissimo, presentata il 27/10/1960, rilasciata il 11/11/1960

*Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 461, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire una casa popolarissima di abitazione, presentata il 31/10/1961, rilasciata il 07/12/1961, agibilità del 06/03/1963 con il n. 461 di protocollo

*Concessione edilizia N. 2028, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di cascina e relativi porticati esistenti, rilasciata il 09/06/1979

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 34 del 02/10/2018, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale conchiuso - B1a Aree semicentrali.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

Conformità Edilizia

Dalla perizia in atti l'immobile oggetto della presente vendita forzata non risulta conforme ai titoli edilizi richiamati, ma le difformità sono sanabili.

In particolare, dalla perizia in atti si evincono le seguenti difformità in relazione all'appartamento:
*"diversa distribuzione degli spazi interni per conglobamento in unico vano dello spazio cottura e bagno precedenti con nuova destinazione del vano a bagno; realizzazione di corridoio e disimpegno dalla cucina alle camere da letto; avvenuta annessione di un vano abitativo all'unità in oggetto che da progetto doveva essere di pertinenza dell'abitazione limitrofa; chiusura di porta di collegamento con la u.i. adiacente con accesso dal civico 9. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**."*

Per quanto concerne la cantina si evince quanto segue: *"Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso sedime tavolato di suddivisione tra cantina ed u.i. adiacenti e diversa collocazione della porta di accesso al vano. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) L'immobile risulta **conforme**."*

Questa situazione è riferita solamente a foglio 12 particella 2054 sub. 504.

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' art. 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

Conformità catastale

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

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.

Conformità impianti

Dalla perizia in atti si evincono le seguenti informazioni in merito alla conformità degli impianti:

"Non è stato possibile reperire documentazione inerente quanto previsto dal D.M. 37/2008 in ordine alle dichiarazioni di conformità degli impianti".

ONERI CONDOMINIALI

Dalla perizia in atti a cui si rinvia si evincono le seguenti informazioni in merito agli oneri condominiali:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 600,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.767,61**

Millesimi condominiali: **92,34**

Millesimi ed importi desunti dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore.

Dal rendiconto preventivo esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024 si desume un importo delle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari a 7.678,36 €; non essendo stato redatto il bilancio consuntivo per il periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025 si stima un importo totale delle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari a: 7.167,61 € +

500/600 € (spese ordinarie annue stimate dall'amministratore) = 7.667,61 / 7.767,61 € così come desunti della documentazione allegata fornita dall'amministratore.

PROVENIENZA

I debitori esecutati sono divenuti proprietari in forza di atto di compravendita del 05/12/2001 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 51515/9432 di repertorio, registrato il 19/12/2001 a Magenta ai nn. 1314 mod. 1V, trascritto il 22/12/2001 a Milano ai nn. 145123/89905.

Il titolo è riferito a foglio 21 particella 2054 sub. 25 (ora foglio 12 particella 2054 sub. 503, 504)

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 25/02/2026 a firma Geometra Mauro Noci 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 26 OTTOBRE 2026.

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 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 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. Busto A. RGE 297/25 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
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ 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) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio 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) 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** (è corretto **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, 9 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Manuela Sessa

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuela Sessa', written over the printed name.