



TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
SEZIONE SECONDA CIVILE

PROCEDURA **96/2010**,

Il giudice dell'esecuzione, vista la nota che precede
esaminata la documentazione versata in atti dal professionista delegato,
visti gli artt. 569 e 591 bis cod. proc. civ. nella versione *ratione temporis* applicabile alla procedura
indicata in epigrafe¹,

RINNOVA

La delega per il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato (per come descritto nella relazione di perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza del progetto di distribuzione, nonché il compimento delle formalità consequenziali alla presentazione di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 cod. proc. civ. (per come nel prosieguo dettagliato) conferita al delegato (onerato di segnalare immediatamente al Giudice dell'esecuzione eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti, quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo);

DETERMINA

- **in € 1.500,00 il fondo spese** da versare, da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza
- **in euro 250,00 il fondo spese** da versare, da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), al custode entro trenta giorni dalla comunicazione della presente;

ONERA

¹ V. d.l. 83/2015 convertito con modificazioni nella legge 132/2015



il Professionista Delegato e il custode, in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo del predetto fondo spese, di rimettere senza indugio il fascicolo al G. E. per i provvedimenti consequenziali,

AVVERTE

che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo, in punto di versamento del fondo spese per l'effettuazione della pubblicità nel termine assegnato dal giudice (non utilmente prorogato), sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità dell'esecuzione incoata,

RITENUTO

CHE non ricorrono giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo

CHE non appare probabile che la vendita all'incanto possa avere luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come innanzi determinato a norma dell'articolo 568 cod. proc. civ.,

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

OPERAZIONI PRELIMINARI

- 1) ad aprire un conto corrente intestato alla procedura presso l'istituto di credito operante sulla piazza che offra le migliori condizioni economiche;
- 2) a controllare la titolarità in capo all'esecutato dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto stimatore e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra i diritti pignorati e la reale consistenza (e/o qualità) degli stessi, l'appartenenza di essi, anche solo in parte, a terzi, l'omessa notificazione dell'avviso *ex* art. 498 codice di rito a taluno dei creditori iscritti e/o altra ragione di irregolarità della vendita, a informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; in particolare, sarà verificata la regolarità catastale dell'immobile e l'esistenza e l'identificazione delle planimetrie depositate in catasto nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale². Resta fermo che alla vendita si procederà anche in presenza di eventuali irregolarità catastali delle quali occorrerà unicamente verificare la corretta e chiara descrizione (anche sotto il profilo delle possibilità e costi di sanatoria) nella relazione di stima dell'immobile di cui potrà/dovrà, se del caso, essere chiesta apposita integrazione all'esperto;
- 3) a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie

² D. L. n. 78 del 31.5.2010 convertito con modificazioni dalla L. 30.7.2010 n. 122



di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

4) a stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti – eventualmente anche in via concorrente o subordinata (in un unico lotto e, in caso di mancanza di offerte, in più lotti) con invito agli offerenti a presentare offerte separate per l'intero compendio e per i singoli lotti nel rispetto del disposto dell'art. 577 cod. proc. civ. dando priorità, in caso di pignoramento esteso a immobili non ipotecati, alla vendita dei beni ipotecati *ex* art. 558 codice di rito;

5) a determinare il valore dei beni ai sensi dell'art. 568 comma 1 codice di rito tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice, degli elementi forniti dalle parti e dell'esito delle vendite già celebrate e a esplicitare il valore dell'offerta minima nel prezzo base come innanzi determinato ridotto di 1/4;

OPERAZIONI DI VENDITA

6) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 codice di rito e le istruzioni qui di seguito impartite;

7) a fissare il termine, non superiore a 150 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la celebrazione della prima vendita senza incanto dei beni pignorati per cui la delega è stata quivi rinnovata;

8) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine assegnato per la presentazione delle offerte di acquisto la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti (e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità);

9) a eseguire le forme di pubblicità legale e commerciale (come previsto dall'art. 490 codice di rito e qui di seguito dettagliato), prelevando dal conto della procedura le somme all'uopo necessarie (si rende noto che le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative a ogni altra spesa della procedura, dovranno essere intestate al creditore che ha versato i relativi fondi);

10) a ricevere le buste contenenti le offerte e a compiere le attività prescritte dall'art. 571, ultimo comma, codice di rito;

11) ad aprire le buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata alla presenza degli offerenti;

12) a esaminare le offerte pervenute (anche in assenza degli offerenti) e a verificare la congruità della cauzione prestata secondo le modalità quivi indicate;

13) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto quivi disposto;

14) a effettuare la gara tra gli offerenti *ex* art. 571 codice di rito nel giorno e ora indicato, a



pronunciare l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore a un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

15) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

16) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 codice di rito e dell'art. 163 disp. att. codice di rito, ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice (le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d. m. 55/2014);

17) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G. E. per approvazione);

18) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art.* 583 codice di rito;

19) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art.* 508 codice di rito (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 codice di rito provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

20) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

21) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incumbenti sull'aggiudicatario stesso;

22) in caso di richiesta *ex art.* 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versata sul conto della procedura (il versamento al creditore fondiario



di somme significativamente eccedenti le spettanze di questo sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ricevuto);

23) a effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

24) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 codice di rito;

25) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un sesto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così ridotto (riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico);

26) a fissare un nuovo termine per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 codice di rito e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti di cui al successivo art. 572 stesso codice comunque entro i 120 giorni successivi alla celebrazione della prima vendita senza incanto;

27) a preparare l'avviso della seconda vendita come innanzi stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 codice di rito (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

28) a effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività dinanzi illustrate;

29) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo dinanzi stabilito, in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione del prezzo di 1/6 rispetto all'ultimo praticato;

30) a fissare un nuovo termine per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 codice di rito e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti di cui al successivo art. 572 stesso codice comunque entro i 120 giorni successivi alla celebrazione della seconda vendita senza incanto;

31) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 codice di rito (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

32) a effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività di cui sopra;

37) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita unitamente a una relazione su tutta l'attività compiuta illustrando analiticamente le



spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il delegato dovrà depositare ogni avviso di vendita pubblicato; il mancato rispetto di detti termini sarà valutato come giustificato motivo per procedere alla revoca dell'incarico conferitogli;

38) a segnalare nel termine di giorni 15 l'esaurimento del fondo spese depositando un'analitica relazione sulle somme spese per consentire l'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei provvedimenti necessari a garantire la continuazione delle operazioni di vendita;

39) a riferire immediatamente al giudice dell'esecuzione le richieste di sospensione della vendita inoltrategli direttamente e a procedere egualmente all'esperimento di vendita in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione giudiziale;

OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA

40) a verificare nuovamente le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (anche successive alla trascrizione del pignoramento), a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) e a trasmetterla, unitamente al fascicolo, senza indugio (e, comunque, nei 30 giorni successivi il versamento del saldo prezzo) a questo Giudice per l'emissione; se il versamento del prezzo è avvenuto 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto; la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile anche se successivi alla trascrizione del pignoramento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento); alla bozza del decreto dovranno essere allegati: - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; - ove richiesta dall'aggiudicatario, l'attestazione di prestazione energetica (acquisita a cura e spese del medesimo aggiudicatario presso professionista abilitato di sua fiducia e trasmessa in tempo utile al delegato); - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000; - l'attestazione di avvenuta ricezione delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

41) a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3 codice di rito, *“il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la*



trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento e a espletare le consequenziali formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis* comma 2 n. 5 codice di rito;

42) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

43) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato di occupazione dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

44) ai sensi dell'art. 164 disp. att. codice di rito, a espletare ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

45) a richiedere ai creditori, entro 15 giorni dalla liquidazione delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, la nota di precisazione dei loro crediti e delle spese (e i relativi documenti giustificativi) invitandoli a indicare le modalità di pagamento prescelto e le necessarie coordinate bancarie (del conto corrente intestato a essi medesimi), a presentare copia della nota di iscrizione ipotecaria (ove non presente in atti), a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare ove intendano fare valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili e ad attestare se siano soggetti passivi Iva e, in caso di risposta positiva, se l'Iva sia per essi una posta di giro (ove ciò fosse, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione del credito tutte le spese sostenute, come ad es. le spese legali, di pubblicità o altro, al netto dell'Iva; in caso contrario, tali spese potranno non essere riconosciute); a trasmettere dette note al giudice dell'esecuzione senza ritardo, unitamente all'istanza di liquidazione delle proprie competenze e di quelle del custode e dell'esperto stimatore (che all'uopo solleciterà); nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano colpevolmente trasmesso alcuna nota di precisazione del credito, il delegato calcolerà i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d. m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati individuando nel ricavato dalla vendita dei beni staggiti il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d. m. cit.;

46) fatto salvo il disposto di cui all'art. 510 codice di rito, a formare e depositare un progetto di distribuzione che tenga conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione, anche a sé



medesimo, all'esperto stimatore (a titolo di saldo *ex art.* 161 comma 3 disp. att. codice di rito post riforma 2015) e al custode, nel termine di giorni 30 dalla liquidazione stessa allegando estratto conto comprensivo degli interessi maturandi e delle spese di chiusura del conto;

47) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento e a chiudere detto conto;

48) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando i provvedimenti di liquidazione del g. e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

49) a rivolgersi al Giudice dell'esecuzione nel caso insorgano difficoltà o contestazioni per i provvedimenti di cui all'art. 591-ter cod. proc. civ.;

DISPONE

Che la vendita dei cespiti pignorati sia disciplinata dalle seguenti condizioni da riportare nell'avviso di vendita [che conterrà, oltre alle succitate indicazioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. cod. proc. civ., le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; nome del custode e indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita ove differente dalla vendita dell'intera proprietà; tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale etc.); comune e indirizzo dove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, etc.); - stato di occupazione del bene in presenza di atto opponibile alla procedura; ammontare del prezzo base e del prezzo minimo per la vendita; data, luogo e ora fissata per l'esame delle offerte; sito internet sul quale è stata pubblicata la relazione di stima]:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici



ovvero derivanti 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, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello indicato o eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (come da copia del documento di identità che all'uopo dovrà essere allegata); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita



nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso in cui l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo nominerà all'uopo un procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'offerta dovrà contenere l'espressa attestazione della presa visione della perizia di stima del bene che ne costituisce l'oggetto;

G) L'offerta di acquisto 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;

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

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo 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;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore 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 state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene 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 e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00 per immobili stimati fino a € 50.000,00; a € 1.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00 e inferiore a



€ 200.000,00; a € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 200.000,00 e inferiore a € 500.000,00; a € 5.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 500.000,00. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui a seguito di aste andate deserte si proceda a ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo;

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

DISPONE

Che, in attesa dell'entrata in vigore del disposto del primo comma dell'art. 490 codice di rito *post* riforma 2015³, il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita⁴:

per gli immobili con valore stimato sino a € 200.000,00

- 1) sul sito internet <http://www.astalegale.net>,
- 2) mediante affissione all'albo del Tribunale per tre giorni continui,

³ La disposizione riformata si applica infatti decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 *quater* delle disp. att. cod. proc. civ. *ex* art. 23, comma 2, d.l. 83/15 (senza tacere che il citato art. 161 *quater* al comma 2 recita testualmente che “*Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione*” che si applica decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in GU delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 *quater* disp. att. *ex* art. 23 co. 2, d.l. 83/15).

⁴ L'avviso dovrà indicare: il prezzo base e il prezzo minimo, l'ammontare della cauzione e dell'offerta minima in aumento, la data e il luogo della vendita, i tempi di versamento del prezzo.



- 3) sul quotidiano La Prealpina,
- 4) mediante invio di adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target come da convenzione vigente,
per gli immobili con valore stimato compreso tra € 200.000,01 ed € 499.999,99, oltre alle forme di pubblicità di cui ai precedenti n. da 1 a 4,
- 5) sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano, del quotidiano Il Corriere della Sera o La Repubblica,
per gli immobili con valore stimato pari o superiore a € 500.000,00, oltre alle forme di pubblicità di cui ai precedenti n. da 1 a 5,
- 6) mediante videotour e/o videogallery con richiesta da presentare ad astalegale.net come da convenzione vigente.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura e ribadisce che gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme su indicazione del professionista delegato.

DISPONE

che l'avviso di vendita sia altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per la vendita agli eventuali creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ..

Si comunichi anche al custode e al professionista delegato.

Varese, 02/09/2016

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Miro Santangelo

