

dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

NOMINA

quale Custode Giudiziario del compendio immobiliare, in sostituzione delle parti, la "G.I.V.G. S.r.l." con sede in Via Valgella numero 11 a Varese.

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti;

curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ed intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento degli stessi, incassando, comunque, i canoni **con riferimento alla sola quota parte riconducibile al comproprietario esecutato**;

segnalare al Giudice eventuali morosità o altri inadempimenti; fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche ed alla consistenza dei beni agli interessati all'acquisto;

accompagnare i soggetti che ne faranno richiesta, a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati per le visite ed adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra gli stessi;

comunicare l'ordine di liberazione in sede di accesso ed in caso di mancato spontaneo rilascio dell'immobile procedere all'attuazione dello stesso, ai sensi dell'articolo 560 comma 4 del Codice di Procedura Civile, seguendo le disposizioni contenute nel provvedimento di rilascio e quelle eventualmente date, nello specifico, dal Giudice dell'Esecuzione.

Detta attività verrà retribuita, con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

La parte attrice, od in mancanza ogni ulteriore parte eventualmente interessata, provvederà ad anticipare un fondo spese di €.500,00 al Custode per gli esborsi sostenuti nell'esecuzione dell'incarico, da versarsi, entro 30 giorni da oggi, sul conto corrente che sarà indicato dal Custode medesimo.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle indicazioni che seguono.

Entro 20 giorni dalla nomina il Custode effettuerà un primo accesso all'immobile presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dai comproprietari ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Se l'immobile risultasse occupato da terzi il Custode verificherà il titolo di tale occupazione e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (verificando, in ipotesi, la data di denuncia della residenza e la data di conclusione dei contratti di fornitura di servizi).

Ove non venga esibito alcun titolo o se il contratto non fosse opponibile alla procedura, il custode darà corso all'ordine di liberazione emesso contestualmente alla presente ordinanza.

Nell'ipotesi di immobile facente parte di un complesso immobiliare, il Custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono, in solido, anche gli acquirenti).

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul sito www.tribunaledibustoarsizio.net il Custode affiggerà, nei pressi dell'ingresso del cespite, un cartello con l'indicazione che l'immobile è in vendita e curerà, comunque, di pubblicizzare adeguatamente la circostanza nella zona dell'immobile pignorato.

Il Custode non fornirà alcuna indicazione in ordine alle manifestazioni di interesse all'acquisto ricevute.

In occasione delle visite, che potranno avere luogo fino a 7 giorni prima del tentativo di vendita, il Custode segnalerà agli interessati la facoltà di estrarre copia della relazione di stima nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita dal sito www.asteimmobili.it precisando che i detti documenti potranno essere, comunque, richiesti alla stessa "GIVG".

Dispone che il custode nominato provveda ad inserire i dati identificativi dell'immobile pignorato, unitamente all'eventuale avviso di vendita, alla perizia ed agli allegati, sulla propria Banca Dati gestita attraverso la piattaforma del sito **Immobiliare.it** con spese poste a carico della procedura.

Il Custode nominato renderà edotti gli occupanti della opportunità di procedere alla liberazione anticipata del bene in quanto, all'atto di eventuale aggiudicazione e stante la necessità di consegnare il bene al nuovo proprietario, verrà disposta la liberazione forzata IMMEDIATAMENTE E SENZA CONCESSIONE DI ALCUN TERMINE DILATORIO.

IL GIUDICE

Ritenuto, quindi, di delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 788 c.p.c. che richiama espressamente l'art. 569 terzo comma c.p.c., 570 e 591 *bis* del Codice di Procedura Civile,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato (NUDA PROPRIETA') in unico lotto al prezzo base di €. **112.000,00** determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568 secondo comma del Codice di Procedura Civile come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi;

Si precisa che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad €. **84.000,00** prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile il **Dr./Avv.to/Notaio Antonella MARCORA** con studio in Busto Arsizio vial Borri n. 67

DETERMINA

in € 2.500,00 il fondo spese da versarsi, a titolo di anticipazione, entro 20 giorni dalla formale richiesta da parte del Professionista Delegato, con le modalità indicate dallo Stesso Professionista. Pone tale onere a carico dell'attore o, in mancanza, dell'ulteriore parte interessata. In caso di mancata anticipazione delle spese da parte di uno dei soggetti costituiti, il Professionista Delegato informerà il Giudice per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

DISPONE

che il Professionista Delegato, nell'espletamento dell'incarico provveda a:

- verificare la corrispondenza tra il diritto dei comproprietari e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento delle attività previste dall'articolo 498 del Codice di Procedura Civile;
- a depositare nel fascicolo telematico, entro trenta giorni dalla notificazione della presente ordinanza, un rapporto riepilogativo delle attività preliminari svolte;
- a depositare, con cadenza semestrale e con decorrenza dalla data di deposito del rapporto riepilogativo preliminare, una relazione riepilogativa delle attività svolte;
- indicare il termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, entro il quale potranno essere presentate le offerte di acquisto, con fissazione al giorno successivo della convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti; le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio Professionista delegato, ove saranno aperte ed esaminate alla presenza degli offerenti;
- in caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, determinare il prezzo base in misura inferiore di un quinto rispetto al precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come 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;
- fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'articolo 571 del Codice di Procedura Civile e fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli adempimenti di cui agli articoli 571 e 572 del Codice di rito;
- predisporre l'avviso della seconda vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli articoli 570 e 490 del Codice di Procedura Civile, espletando la pubblicità secondo le indicazioni di seguito fornite;
- svolgere, anche per questo **secondo esperimento di vendita**, e per gli eventuali successivi esperimenti, tutte le attività oggetto della presente delega;
- a procedere, analogamente, ad altri **tre esperimenti di vendita** con le stesse modalità delle precedenti indicando, in ciascuna, un prezzo base ribassato del 20% rispetto al prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato;
- nell'ipotesi in cui la sequenza delle **cinque vendite** non consenta l'aggiudicazione, rimettere gli atti a questo Giudice, unitamente ad una relazione sull'attività compiuta e su quella posta in essere dal

Custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando la relativa comunicazione e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

In adempimento dell'incarico, il Professionista Delegato espletterà i cinque tentativi di vendita in **24 mesi** avendo cura di depositare in cancelleria ogni avviso di vendita che venga pubblicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita verrà specificato:

- che la vendita viene effettuata senza incanto;
- che l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;
- che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista e alla procedura, per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo;
- che l'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte;
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 giorni dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nell'avviso di vendita saranno inserite le seguenti ulteriori indicazioni.

- che l'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- che se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - che, 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;
 - che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;
 - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - che la liberazione dell'immobile, se occupato dai comproprietari o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
 - che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
 - che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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%, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in presenza di più offerte efficaci, si procederà in ogni caso e contestualmente ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- in presenza di più offerte efficaci si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- 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.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. *Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP)** ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c e 631 bis c.p.c a cura di **Astalegale.net SpA**, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente.*

2. *Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:*
 - a) *Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; **Pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina***

 - b) *Per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it , www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie**;*

I Professionisti dovranno inviare la richiesta di pubblicazione a Astalegale.net SpA all'indirizzo: procedure.busto@astalegale.net ovvero mediante modulo di richiesta online e a Gruppo Edicom – Ediservice Srl all'indirizzo mail info.bustoarsizio@edicomsrl.it secondo i calendari e le tempistiche indicate dalle due Società.

I costi complessivi per le pubblicazioni indicate al punto 2 sub a), b) è pari ad Euro 848,00 iva inclusa

Incarica Astalegale.net SpA, quale gestore della pubblicità, e soggetto legittimato, senza oneri aggiuntivi per la procedura, del compimento delle operazioni di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ivi compreso il versamento del contributo dovuto.

La Cancelleria provvederà ad inserire Astalegale.net SpA nell'anagrafica del fascicolo telematica come commissionario.

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati : nome del Professionista Delegato, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, nome e recapito telefonico del Custode. Verranno in ogni caso omissi i dati catastali e i confini del bene.

Le pubblicità verranno effettuate a cura del Professionista Delegato.

Qualora, tenuto conto del fondo spese già precedentemente versato e detratti gli eventuali esborsi già sostenuti dal Professionista, non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, gli oneri necessari alla pubblicità saranno sostenuti, a titolo di anticipazione, dall'attore o, in mancanza, da altra parte interessata, con avvertimento che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti.

L'attore onerato dell'anticipazione delle spese che non intenda versare la somma necessaria agli adempimenti pubblicitari, dovrà comunicare formalmente tale sua intenzione al Professionista Delegato almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista; in tal caso il Delegato verificherà se un'altra parte intervenuta intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.

L'avviso di vendita verrà comunicato immediatamente al Custode e, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non comparsi, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 569 Codice di Procedura Civile.

Il Professionista Delegato provvederà a verificare che la relazione di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati esposti e segnalerà immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Al Professionista sopra indicato vengono altresì delegati gli adempimenti successivi alla vendita, da espletarsi sulla base delle seguenti indicazioni:

- Ad esito dell'aggiudicazione, il Delegato acquisirà, ove non risultanti dagli atti, le informazioni relative allo stato civile dell'aggiudicatario ed eventualmente al regime patrimoniale in essere tra i coniugi ed alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni.

- L'avvenuta aggiudicazione verrà immediatamente comunicata al Custode.
- All'aggiudicatario verranno comunicati, a mezzo raccomandata: l'importo del saldo prezzo, delle imposte conseguenti al trasferimento e delle spese di procedura a suo carico, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie.
- Acquisita la documentazione relativa all'effettivo accredito del saldo e degli oneri dovuti, il Professionista Delegato comunicherà all'estimatore il prezzo ricavato dalla vendita, al fine di consentirgli di presentare a questo giudice istruttore l'istanza di liquidazione del compenso.
- Entro sette giorni dal versamento delle somme dovute, verrà predisposta, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento che verrà trasmessa tempestivamente a questo giudice istruttore.
- Una volta depositato il decreto di trasferimento, verrà acquisita una copia autentica di tale documento per gli adempimenti relativi alla registrazione dell'atto, alla trascrizione dello stesso nei Registri Immobiliari ed alla voltura catastale.
- Espletati tali adempimenti e versati i tributi dovuti, l'originale del decreto di trasferimento dovrà essere depositato in cancelleria unitamente ad una copia della nota di trascrizione.
- Una copia autenticata del decreto di trasferimento, dovrà essere inviata, unitamente ad una copia della nota di trascrizione, tramite raccomandata, all'acquirente.
- Il delegato provvederà, infine, alla cancellazione dei gravami.

• **All'esito del versamento del saldo prezzo, anche anticipatamente rispetto alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Professionista Delegato comunicherà IMMEDIATAMENTE a questo giudice l'eventuale volontà dell'aggiudicatario di ottenere la liberazione del bene da parte degli organi della procedura.**

Il Professionista Delegato **predisporrà quindi la bozza del progetto di divisione** della somma ricavata dalla vendita attenendosi alle indicazioni che seguono.

- Inviterà ciascuna parte a presentare la nota delle spese legali del giudizio di divisione entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, e quindi rimetterà le stesse al giudice unitamente alla richiesta di liquidazione delle proprie competenze.
- Ad esito della liquidazione da parte del giudice, il Professionista delegato provvederà a predisporre la bozza del progetto di divisione del ricavato tra i comproprietari eseguiti e non eseguiti prevista detrazione delle spese di procedura.
- Verranno considerate quali spese imputabili a tutti i comproprietari le seguenti spese: il compenso del Custode Giudiziario relativo all'attività riferibile agli immobili oggetto di divisione e degli altri ausiliari del giudice, compreso quello dell'estimatore, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, nonché le spese di pubblicità.

- **Depositerà dunque in cancelleria la bozza del progetto di divisione e rimetterà gli atti a questo Giudice per la fissazione dell'udienza di discussione del progetto.**
- Dovrà essere evidenziata la presenza di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato specificando distintamente le spese esposte da ciascuno dei difensori.

Si comunichi la presente ordinanza alle parti costituite ed al professionista delegato a cura della cancelleria.

Busto Arsizio, li 25/01/2023

Il Giudice
Dott. Marco Lualdi