



Tribunale Ordinario di Como
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 6 ottobre 2022;

esaminata la documentazione in atti, e tenuto conto in particolare della perizia di stima, dell'integrazione peritale del 12.7.2022 e delle osservazioni del creditore procedente del 29.9.2022 nonché della discussione intervenuta in udienza;

- verificata la ritualità delle notifiche nei confronti di parte esecutata;
- vista l'istanza di vendita presentata;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- preso atto dei già effettuati incumbenti relativi agli avvisi ex art. 498, 569 e 599 c.p.c.;
- visto l'art. 559 c.p.c. e tenuto conto che il debitore è già stato sostituito con il custode giudiziario;
- vista la relazione (elaborato peritale) dell'esperto depositata in atti;
- dato atto che la predetta relazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., è stata inviata in copia ai creditori costituiti e ai debitori almeno 30 giorni prima dell'odierna udienza;
- che le parti non hanno fatto pervenire all'esperto, almeno quindici giorni prima dell'odierna udienza, le note previste dall'ultimo comma dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Professionista Delegato;
- considerato, in ordine al lotto 1 –dei quattro oggetto di pignoramento e di perizia- che la circostanza che al fg.5 mappale 8428 si acceda attraversando obbligatoriamente il mappale 4313, di proprietà allo stato di terzo (figlio dell'esecutata, deceduta senza che si abbia conoscenza di testamento e rispetto cui successore legittimo dovrebbe essere la madre) –e rispetto cui debba escludersi un'estensione del pignoramento- non costituisca in sé ragione ostativa alla messa in vendita del lotto, a condizione tuttavia che nell'avviso di vendita ne venga data dal delegato l'opportuno rilievo e la massima informazione: il delegato pertanto richiamerà la circostanza che l'accesso al lotto 1 è praticato attraverso la particella di cui al mappale 4313, attualmente non intestata all'esecutata, richiamando all'uopo anche la presente ordinanza e l'integrazione peritale;
- ritenuto pertanto vendibile anche il lotto 1, con le accortezze indicate, e come peraltro richiesto dal creditore procedente (vds verbale di udienza);

- ritenuti non sussistenti, nel caso di specie, i presupposti di cui all'art. 591 c.p.c. per procedere alla vendita con incanto;
- visti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

CONFERMA

Nella qualità di custode giudiziario **il dott. Gastone Minola**, già nominato in sostituzione del debitore, i cui compiti sono confermati nell'ordinanza in calce cui, altresì

DELEGA

- il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio individuato nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
- la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di progetto di distribuzione;
- il compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.

NOMINA

Gestore della vendita telematica Zucchetti che provvederà a mezzo della sua piattaforma secondo le disposizioni di cui di cui al separato provvedimento allegato;

AUTORIZZA

il custode giudiziario e professionista delegato ad accedere al fascicolo telematico della procedura

DISPONE

la vendita dei beni pignorati innanzi al delegato;

CONFERMA

la nomina dell'ausiliario visurista nella figura del professionista Mascetti (Studio Mascetti)

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita nel/i lotto/i come formato/i dal Perito e precisamente in n. 4 lotti;

DETERMINA

- il valore del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come segue:

- lotto 1: € 56.100,00 (Prezzo base)
- lotto 2: € 11.050,00(Prezzo base)
- lotto 3: € 24.650,00 (Prezzo base)
- lotto 4: € 11.900,00 (Prezzo base)

con valore dell'offerta minima valido per la partecipazione alla gara fino ad un quarto in meno, secondo quanto indicato separata ordinanza di delega, da intendersi allegata al presente provvedimento.

Invita il custode all'opportuna informativa –per come supra indicato- nell'avviso di vendita in relazione al lotto n.1

Como, 08/10/2022

Il G.E.
Giorgio Previte