



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

R.G. N.854/2024

IL GIUDICE

richiamato il verbale dell'udienza del 3.7.2024;

rilevata l'insussistenza dei presupposti per procedere alla separazione in natura del bene;

rilevato altresì che non è sorta contestazione sulla necessità di procedere alla vendita;

ritenuto pertanto di disporre la vendita dei beni in comunione, delegando le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 788, comma 4 c.p.c.;

richiamata l'ordinanza del 16/02/2024 nella parte in cui osserva che all'udienza del 14.2.2024 l'esperto stimatore ha precisato che *“la vendita congiunta come unico lotto dei lotti 1 e 3A possa rispondere al miglior soddisfo dei creditori, vista l'omogena destinazione d'uso dei cespiti?”* e che *“la vendita di tali due immobili, pur non potendo avvenire in unico lotto (il primo bene immobile essendo stato pignorato per intero e non potendo quindi essere oggetto di vendita in sede divisionale) possa nondimeno essere coordinata attraverso la fissazione congiunta, ad opera del professionista delegato, degli esperimenti di vendita, rispettivamente, in sede divisionale ed in sede esecutiva”*;

considerato che le spese necessarie per il frazionamento dei lotti 3A e 3B del progetto divisionale debbono essere poste a carico della procedura (ai fini del trasferimento di un bene munito di autonomo identificativo catastale) e non possono pertanto essere dedotte dal prezzo di vendita;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato in n. 3 lotti (lotti 2, 3A e 3B dell'elaborato peritale), al prezzo di:

- € 1,00 per il lotto n. 2;
- € 25.500,00 per il lotto n. 3A;
- € 1.250,00 per il lotto n. 3B;

prezzo 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 sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari al prezzo base decurtato del 25%. Qualora tale offerta “ribassata” sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato 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.

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità **non telematiche**, in applicazione dell'art. 569 comma 4 c.p.c. come modificato dal D.L. n. 59/2016 convertito in Legge n. 119/2016, essendo il procedimento di vendita con modalità telematiche, allo stato, pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura.

Ciò in quanto l'art. 10 del D.M. 26.2.2015 n. 32 pone a carico dei gestori delle vendite telematiche l'obbligo di pubblicare sui propri siti un manuale operativo con indicazione dei prezzi praticati.

Alcuni gestori non hanno ottemperato a tale obbligo (ovvero hanno ottemperato solo parzialmente) mentre altri hanno provveduto solo nell'imminenza dell'entrata in vigore del novellato articolo 569 c.p.c.

La situazione attuale non consente pertanto a questo giudice di operare la necessaria valutazione in ordine ai servizi offerti ed ai prezzi praticati dai gestori delle vendite e quindi di individuare i soggetti ai quali affidare la gestione delle vendite telematiche in modo che siano garantiti l'efficienza della procedura ed il contenimento dei relativi costi.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile l'avv. Nicola Paolantonio con studio in Busto Arsizio, viale Cadorna n. 7;

DISPONE

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

- a depositare, entro trenta giorni dalla notificazione della presente ordinanza, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- a depositare, inoltre, ogni sei mesi con prima decorrenza dalla data di deposito del rapporto riepilogativo iniziale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- ad 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;
- a predisporre l'avviso di 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;
- a determinare, in caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, 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 rideterminato; 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;
- a 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;
- a svolgere, anche per questo secondo esperimento di vendita, e per gli eventuali successivi esperimenti, tutte le attività oggetto della presente delega;

- a procedere, analogamente, in caso di esito negativo, 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 (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando la relativa documentazione 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 dovrà essere apposta sulla busta;
- che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto 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, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, stipulando un 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 dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- Che 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'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015.
- Che per tutto quanto non espressamente 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%, 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;
- in presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta;

- se venissero presentate istanze di assegnazione e 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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

1. pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche
2. pubblicazione su ASTALEGALE.NET SPA, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it;
3. Invio di copia degli atti indicati al punto 1) al Custode Giudiziario;
4. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari:
 - a. Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento e mantenimento del **Punto Informativo** ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia; pubblicazione degli avvisi di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; per estratto, pubblicazione sul quotidiano **La Repubblica edizione regionale** nonché sul **Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edito da "Edicom Finance s.r.l."**;
 - b. Per il tramite della concessionaria AMC MANZONI: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.immobiliare.it;
 - c. Per il tramite di EDISERVICE SRL: pubblicazione degli avvisi tramite i servizi **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio **Gestionale Aste**, su i maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it ed www.attico.it oltre che su tutti i siti specializzati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, a cura di "Ediservice Srl".

I costi complessivi per le pubblicazioni sopra citate sono:

Euro 780,00 (Iva inclusa, per le prime pubblicazioni)

Euro 707,00 (Iva inclusa, per le pubblicazioni successive)

Incarica “Astalegale.net s.p.a.”, 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 s.p.a.” nell’anagrafica del fascicolo telematico 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, dal creditore ipotecario di grado più elevato o, in mancanza, dal creditore procedente, con avvertimento che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti.

Il creditore 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 altro creditore munito di titolo esecutivo intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.

In caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle aste pubbliche nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile ai creditori muniti di titolo, dovrà essere dichiarata l’estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

L’avviso di vendita verrà comunicato, per opportuna conoscenza al Custode, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

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;
- 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 al giudice dell'esecuzione 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 al giudice dell'esecuzione;
- 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.

DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA DALLA VENDITA

Il Professionista Delegato predisporrà la bozza del progetto divisionale, sottoponendola al giudice ai sensi dell'art. 789 c.p.c.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Nicolò Grimaudo