

N. 1786/2025 R.G.



Tribunale di Busto Arsizio

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Giudice

A scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza in data 17.9.2025 nella causa iscritta al n. 1786 del Ruolo Generale dell'anno 2025 promossa da;

██████████ con l'avv. ██████████

attore

Contro

██████████ con l'avv. ██████████

convenuto

Preso atto che l'oggetto del giudizio di divisione, introdotto a seguito di sospensione del processo esecutivo rubricato al nr. 317/2024 R.Es, deve essere individuato nel bene immobile costituito dalla quota indivisa di 1/3 di appartamento sito in Busto Arsizio alla via Baraggioli n. 3,

Rilevato come sul predetto immobile risultano annotate iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli,

Rilevato che l'ordinanza introduttiva del giudizio divisionale è stata ritualmente notificata ai comproprietari non eseguiti ed a tutti i soggetti portatori di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli annotate sull'immobile nella sua interezza e/o sulle quote indivise,

Considerato che il medesimo bene immobile, alla luce della consulenza tecnica depositata in atti, debba ritenersi non divisibile in natura e comunque che tale divisione risulterebbe antieconomica e pregiudizievole per il valore complessivo del compendio immobiliare in quanto trattasi di laboratorio di modeste dimensioni,

Rilevato come le parti, personalmente presenti avanti al giudice anche al fine di esperire il tentativo di conciliazione, non abbiano formalizzato rituale opposizione alla vendita ai sensi dell'art. 788 c.p.c. senza peraltro trovare un accordo in ordine alle modalità di vendita del bene medesimo,

Considerato come dagli atti di causa sia possibile evincere non solo la completa descrizione catastale del bene oggetto della divisione ma anche il valore approssimativo del bene medesimo, valore da ritenersi idoneo a fungere da base d'asta nella procedura di vendita,

Ritenuto di disporre la vendita del compendio pignorato ai sensi degli articoli 569 e seguenti Codice di Procedura Civile;

Rilevato che ai sensi dell'articolo 559 quarto comma, è necessario nominare un custode diverso dai



comproprietari posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità, considerando che con essa si consentiranno una migliore conservazione ed una congrua amministrazione del compendio oggetto di divisione e si permetterà agli interessati all'acquisto di visitare più agevolmente il cespite, incrementando sensibilmente le probabilità di esito positivo 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 forzosa 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 in unico lotto al prezzo base di €. **384.000,00** 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 €. **288.000,00** prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

Rilevato che appare opportuno delegare la vendita al medesimo Professionista Delegato già incaricato della liquidazione di altro bene immobile collocato nel medesimo contesto cortilizio



al fine di effettuare la vendita, seppure in due lotti distinti ma nel medesimo contesto temporale, onde consentire all'eventuale interessato di acquistare nello stesso contesto i due lotti distinti seppure riferibili a due diverse procedure,

DELEGA

per le operazioni di vendita **sincrona mista** e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile il **Notaio/Avvocato/Dottore Alessandra Zaro** con studio in Busto Arsizio alla via Vicinale del Ponte n. 25 professionista iscritto nell'elenco previsto dall'art. 179 *ter* disp. Att. Cp.c..

DETERMINA

in Euro 2.500,00 il fondo spese da versarsi, a titolo di anticipazione sul conto corrente acceso presso UNICREDIT intestato alla procedura divisionale, indicando come beneficiario **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

IBAN; IT 37 Q 02008 22800 000104651864 riportando la seguente causale
POSIZIONE(spaziatura)202500178600001(spaziatura)spese

Pone tale onere a carico dell'attore o, in mancanza, dell'ulteriore parte interessata. In caso di mancato versamento del fondo spese da parte di uno dei soggetti costituiti entro il termine di giorni 30 da oggi, 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;
- a depositare in cancelleria, **successivamente a ciascun esperimento di vendita**, un rapporto riepilogativo dell'attività svolte. In caso di mancata previsione di esperimenti di vendita, il Professionista Delegato depositerà con cadenza semestrale una relazione sullo stato della procedura.
- fissare un primo esperimento di vendita nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- **fissare il termine per il deposito analogico o telematico delle domande di partecipazione entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello dell'asta esclusi i giorni festivi** con fissazione al giorno successivo della convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;



La vendita potrà svolgersi esclusivamente presso una sala aste debitamente attrezzata il cui costo potrà essere posto a carico della procedura nel limite di €. 50,00 per esperimento di vendita a prescindere dal numero dei lotti ed a condizione che la predetta sala d'aste disponga dei requisiti minimi (*connessione internet in fibra, linea ADSL di riserva, almeno due computer portatili, schermo a disposizione dei presenti in sala, connessione wi-fi*) che consentano la celebrazione della gara.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n.32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente“ pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

* Offerta con modalità analogica/cartacea;

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, 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.

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;

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.

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.



L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega o in misura inferiore al 15 % del prezzo da lui offerto;

L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

*** Offerta con modalità telematica;**

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società

ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.

....

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, ovvero all'interno del portale del gestore della vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita pubblicata sul portale del gestore della vendita telematica.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso



di mancata aggiudicazione del bene immobile e inserendo i documenti di seguito indicati da allegare all'offerta per la validità della stessa.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente firmare digitalmente l'offerta generata dal sistema, ricaricarla e confermarla. L'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale¹ che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Una volta conclusa e confermata l'offerta il sistema invierà, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

Il presentatore che, invece, si avvale di una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (PEC per la vendita telematica) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15 % del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale ministeriale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto

¹ Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".



titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- h) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- i) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT89A0200822800000104651813 con la seguente causale:

POSIZIONE(spaziatura)202500178600001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno fissato come termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato entro la tempistica predetta è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.



L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 presso il quale è possibile ottenere :

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo di posta elettronica certificata, necessari per la partecipazione all'asta;

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Le buste telematiche pervenute dal Ministero saranno rese visibili al professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega ovvero on-line, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

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.



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 ovvero formulato l'offerta telematica.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

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;

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

A seguito dell'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 gara** e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Si precisa che;

- la vendita forzata 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;
- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- **la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;**
- 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.
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.ù



- In adempimento dell’incarico, il Professionista Delegato espletterà i cinque tentativi di vendita in **VENTI mesi, precisando che nei primi dodici mesi dal conferimento dell’incarico dovranno essere espletati almeno TRE tentativi.**

DISPONE

che l’immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d’acquisto. La richiesta di accesso all’immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato G.I.V.G. S.r.l. IVG di Varese.

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 precedente.*
2. *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**;*
3. *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.asteanunci.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@edicomspa.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 762,17 iva inclusa (a cui vanno aggiunti Euro 100,00 a lotto per la pubblicazione sul PVP, come indicato nel punto 1 della delega)

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 omessi 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 **entro il termine massimo di giorni 180 dal deposito del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**, 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.



- Al deposito del saldo prezzo il Professionista Delegato acquisirà dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 u.c. c.p.c. sulla provenienza della provvista.
- 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 previa 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 18/09/2025

Il Giudice
Dott. Marco Lualdi

