TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Sezione Seconda civile

VERBALE DELLA CAUSA N. 2650/2023

Oggi 21/07/2026 alle ore 11:55 innanzi al Giudice dott. Michele Munari, sono presenti:

v.

pe non costituito, nessuno compare;

per

è altresì presente il Professionista delegato avv. Carla Elena Gallazzi.

L'avv. insiste per un nuovo tentativo di vendita del lotto 2.

L'avv. si oppone ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., non essendo più possibile ottenere un soddisfacimento ragionevole dalla vendita del bene e quindi chiede la chiusura della procedura in relazione al lotto 2 e che si proceda alla predisposizione del progetto di divisione in relazione al lotto 1.

L'avv. Gallazzi si riporta alla relazione depositata, precisando la giacenza sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo di 2.000 euro circa.

Il Giudice,

preso atto della domanda di parte attrice di procedere a un ulteriore tentativo di vendita del lotto 2, dispone che il Professionista delegato proceda con la fissazione di un nuovo esperimento di vendita, secondo le modalità già stabilite nell'ordinanza di delega.

Il Giudice
dott. Michele Munari

N. 2650/2023 R.G.

Tribunale di Busto Arsizio

SEZIONE II^ CIVILE

Il Giudice

Viste le note scritte depositate dalle parti ai sensi dell'art. 127 ter cpc nella causa iscritta al RG n. 2650 /2023 promossa da:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. *ora* ***P* & G SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.** *con l'Avv. Paolo Vitiello*

attore

Contro

Preso atto che l'oggetto del giudizio di divisione, introdotto a seguito di sospensione del processo esecutivo rubricato al nr. 264/2022 R.Es, è stato originariamente individuato nei seguenti immobili:

- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Turbigo (MI) al foglio 5, particella 110, consistenza 36 are 50 centiare;
- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Turbigo (MI) al foglio 13, particella 196, consistenza 63 are 20 centiare.

Rilevato che l'ordinanza introduttiva del giudizio divisionale è stata ritualmente notificata al debitore, rilevato che non vi è contrasto tra le parti sulla sussistenza del diritto alla divisione e che le parti nulla hanno specificamente dedotto in ordine alle modalità di scioglimento della comunione;

considerato che il compendio immobiliare, alla luce della relazione tecnica depositata in atti, debba ritenersi non divisibile in natura;

Rilevato come le parti non abbiano peraltro formalizzato alcuna opposizione alla liquidazione dei singoli cespiti ai sensi dell'art. 788 c.p.c.;

Ritenuto pertanto di disporre la vendita del compendio pignorato ai sensi dell'art. 788 c.p.c. a mezzo di professionista delegato;

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

visti gli artt. 785, 786, 788, 790 e 569 c.p.c.;

DISPONE

la vendita dei seguenti immobili **con la modalità "sincrona mista"**:

LOTTO 1: Comune di Turbigo (MI) - Fg. 5, mapp.110

al prezzo base di euro 150.000,00 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 sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base decurtato del 25% e pertanto euro 112.500,00

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

LOTTO 2: Comune di Turbigo (MI) – Fg.13, mapp. 196 (lotto 2)

al prezzo base di euro 63.000,00

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 sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base decurtato del 25% e pertanto euro 47.250,00

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DELEGA

per le operazioni di vendita **sincrona mista** il **Notaio/Avvocato/Dottore Gallazzi Carla Elena** con studio in Busto Arsizio, via Mameli n. 16, professionista iscritto nell'elenco previsto dall'art. 179 *ter* disp. Att. Cp.c.

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

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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 e le notifiche ai soggetti di cui all'art. 1113 cc;
- 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;

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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 ¼ 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.

*** <u>Offerta con modalità telematica</u>;**

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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 utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it ovvero all'interno del portale http://fallcoaste.it.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E 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.

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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale[1] e, quindi, il presentatore dovrà firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

[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".

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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 inserita e salvata.

Il presentatore che, invece, si avvale di una posta elettronica certificata autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID) 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 e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. In tale ipotesi, in ogni caso, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail all'G.I.V.G. Busto Arsizio all'indirizzo (segreteria.ba@givg.it oltre alla cancelleria (esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it)

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)*AAAAPPPPPP00001*(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 allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato 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 procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 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 certificato 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 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.

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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 svolgere 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.

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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 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;

Il Professionista Delegato provvederà quindi 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 l'udienza prevista per il nuovo esperimento di vendita ;

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

- 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.

Rilevato che il D.M. n.32/2015 prevede che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica debbano essere espletate sotto la cura del gestore quale soggetto autorizzato dal giudice e sotto il controllo del Professionista Delegato quale referente,

Considerato che la scelta del gestore deve essere effettuata in autonomia dal giudice ex art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel Registro Gestori delle Vendite Telematiche,

NOMINA

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

ZUCCHETTI SOFWARE GIURIDICO S.r.l.

DISPONE

che l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. La richiesta di acceso 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.

PUBBLICITÀ' 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

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

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.

La parte onerata 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 intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.

L'avviso di vendita verrà comunicato per opportuna conoscenza al Custode ed alle parti costituite.

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

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

- 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.

- 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.

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 anticipate per il 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, provvederà a predisporre il progetto di distribuzione tra i comproprietari esecutati e non esecutati.
- 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 già nominato ex art. 568 c.p.c. per l'eventuale relazione integrativa e del professionista delegato, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, nonché le spese di pubblicità.

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

- Depositerà dunque in cancelleria il progetto di divisione e rimetterà gli atti a questo Giudice per la fissazione dell'udienza di discussione del progetto. A seguito della dichiarazione di esecutività del progetto, le somme corrispondenti alla quota di proprietà dell'esecutato verranno versate su un libretto intestato alla procedura esecutiva immobiliare e ripartite in sede esecutiva, mentre le somme di spettanza dei comproprietari non esecutati verranno versate su libretti intestati ai predetti.
- Dovrà essere evidenziata la presenza di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato specificando distintamente le spese esposte da ciascuno dei difensori

Rilevato infine 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 di tutti i beni oggetto di divisione, in sostituzione dei comproprietari convenuti, la **G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)** in Varese alla Via Valgella n. 11

CONFERISCE AL CUSTODE I SEGUENTI COMPITI INIZIALI

- eseguire un primo accesso entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico;
- nel caso in cui l'immobile risulti occupato dai comproprietari convenuti ovvero dai loro familiari, acquisire certificato storico di residenza e stato di famiglia del soggetto occupante, avendo cura di relazionare in ordine a tali circostanze.
- curare l'amministrazione dei beni pignorati;
- verificare, qualora l'immobile risultasse occupato da terzi, il titolo di tale occupazione acquisendo, 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).
- nell'ipotesi di immobile facente parte di un complesso condominiale, il Custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali ed in particolare l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono, in solido, anche gli acquirenti), precisando altresi' l'ammontare delle spese condominiali rimaste insolute.

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi, qualora l'immobile sia già libero da persone;
- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e le relazioni semestrali nel corso della custodia;
- redigere verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura,
- curare l'apertura di un conto corrente a scelta del custode stesso nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto.
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche ed alla consistenza dei beni agli interessati all'acquisto;
- **assicurare**, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, il diritto di visita dei soggetti che ne faranno richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c. E' facoltà del Custode nominato consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.
- 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 .

Dispone che il custode nominato provveda ad inserire i dati identificativi degli immobili posti in vendita, 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.

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

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a

è in vendita e curerà, comunque, di pubblicizzare adeguatamente la circostanza nella zona dell'immobile pignorato.

Si autorizza il Custode nominato ad acquisire, a termini di legge, i dati personali di eventuali soggetti terzi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.

Si comunichi la presente ordinanza alle parti costituite, al Professionista delegato ed alla GIVG.

Busto Arsizio, lì 27/09/2024

Il Giudice

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

Firmato Da: BALLARINI MARIA ELENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8a5e33787f0022a