

di scioglimento della comunione, formulando viceversa espressa richiesta di procedere alla vendita “unitaria” del bene,

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 500 Euro 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.

per le operazioni di vendita e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile il **Dr. ATZORI FLAVIANO** con studio in Busto Arsizio via Mameli n. 6

DETERMINA

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

DISPONE

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

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

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- che se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- che, in caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che la liberazione dell'immobile, se occupato dai comproprietari o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente e si adotteranno i conseguenti provvedimenti; in particolare:

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;

- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in presenza di più offerte efficaci, si procederà in ogni caso e contestualmente ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- in presenza di più offerte efficaci si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.

PUBBLICITA' LEGALE

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

1. pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche.
2. inserimento, tramite la società ASTALEGALE.NET SPA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame 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 l'esame 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 edita 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 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 sulla base delle seguenti indicazioni:

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

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 previsa 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.

