



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Seconda Sezione Civile

VERBALE DEL 12/09/2023

Oggi, 12/09/2023, innanzi al Giudice, Dott. Milton D'Ambra, compaiono:

- per il creditore procedente [REDACTED]

- per le parti esegutate [REDACTED]

Vengono verificate le notifiche effettuate ai sensi degli artt. 498 - 599 e 569 c.p.c., che risultano effettuate come segue:

- alle parti esegutate in data 15 maggio 2023 presso la Cancelleria della Seconda Sezione Civile, ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c.
- non sussistono creditori privilegiati iscritti ulteriori rispetto alle parti costituite.

L'avv. Todaro insiste per la vendita forzata dei beni pignorati, dichiarando che il fondo spese pari ad € 2.500,00 è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura.

Le parti, invitate ad esprimersi sulla relazione di stima, nulla osservano.

Il Giudice, dato atto di quanto sopra,

rilevata l'assenza di opposizioni nel termine ultimo di cui all'art. 615, co. 2, II parte, c.p.c.,

decidendo sull'istanza di vendita tempestivamente depositata dal creditore procedente,

vista la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. versata in atti,

ritenuto di disporre la vendita del compendio pignorato ai sensi degli artt. 569 ss. c.p.c. e di delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., non ravvisando l'esigenza di procedervi direttamente,

ORDINA l'espropriazione del bene pignorato.

DISPONE n. 5 tentativi di vendita senza incanto del compendio pignorato in un Lotto unico al prezzo base di **€ 46.000,00** determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'art. 568, co. 2, c.p.c., come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

PRECISA CHE sono efficaci anche offerte presentate per un importo corrispondente al prezzo base decurtato del 25% e che qualora tale offerta “ribassata” sia l’unica pervenuta al Professionista delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all’aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DISPONE che la vendita abbia luogo con modalità non telematiche, in applicazione dell’art. 569, co. 4, c.p.c. (come modificato dal d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016), essendo il procedimento di vendita con modalità telematiche, allo stato, pregiudizievole per l’interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura, in quanto, in considerazione della natura e delle caratteristiche del bene, come risultanti dalla relazione del perito estimatore, il potenziale e verosimile bacino di offerenti è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo, ai quali va prospettata una modalità di acquisto di semplice approccio.

DELEGA le operazioni di vendita e per tutte le attività indicate dall’articolo 591-*bis* c.p.c. il **Dott. Emanuele TURATI** con studio in BUSTO ARSIZIO, Via Bixio n. 2 (0331.620221).

DISPONE CHE il Professionista Delegato, nell’espletamento dell’incarico provveda a:

- verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l’adempimento delle attività previste dall’articolo 498 c.p.c.;
- depositare, entro trenta giorni dalla notificazione della presente ordinanza, un *Rapporto riepilogativo iniziale* delle attività svolte, allegando il primo avviso di vendita;
- depositare, ogni sei mesi con prima decorrenza dalla data di deposito del Rapporto riepilogativo iniziale, un *Rapporto periodico* delle attività svolte;
- 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 in vista del primo esperimento di vendita, 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 del Professionista delegato, ove saranno aperte ed esaminate alla presenza degli offerenti;
- predisporre l’avviso di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., espletando la pubblicità secondo le indicazioni di seguito fornite;
- determinare, in caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, il prezzo base in misura inferiore di un quinto rispetto al precedente, avendo cura di indicare che l’offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come rideterminato; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell’esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell’incarico;

- fissare, in vista del secondo esperimento di vendita, un nuovo termine, **non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal primo tentativo andato deserto**, per formulare offerte con le modalità previste dall'articolo 571 c.p.c. e fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli adempimenti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c.;

- svolgere, anche per questo secondo esperimento di vendita, e per gli eventuali successivi esperimenti, tutte le attività oggetto della presente delega;

- a procedere, analogamente, in caso di esito negativo, in vista del terzo, quarto e quinto esperimento di vendita, alla fissazione di un termine **non inferiore e 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal precedente tentativo andato deserto**, con le stesse modalità delle precedenti, indicando un prezzo base ribassato del 20% rispetto al prezzo del precedente tentativo andato deserto;

- nell'ipotesi in cui la sequenza delle cinque vendite non consenta l'aggiudicazione, rimettere gli atti a questo Giudice, unitamente ad una *Relazione finale* 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 documentazione e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

DISPONE CHE il Professionista delegato espletterà i cinque tentativi di vendita in **20 mesi**, avendo cura di depositare in Cancelleria ogni avviso di vendita che venga pubblicato.

STABILISCE CHE nell'Avviso di vendita vengano specificate le seguenti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- la vendita viene effettuata senza incanto;
- l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta;
- 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.
 - sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
 - 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;
 - alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno irrevocabili anche in assenza del relativo offerente, e si adotteranno i conseguenti provvedimenti; in particolare:
 - in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;
 - nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta;
 - se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
 - nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.
 - in caso di gara disposta dal Professionista delegato, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
 - in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal Professionista, entro 120 giorni dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa;

- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, stipulando un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 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; la vendita è a corpo e non a misura; 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, 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'art. 2, co. 7, d.m. 217/2015.
- per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE CHE l'Avviso di vendita sia reso pubblico mediante i seguenti adempimenti di

PUBBLICITA' LEGALE

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, co. 1, c.p.c. e dell'art. 631-*bis* c.p.c a cura di ASTALEGALE.NET S.P.A., 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, sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c.:
 - a) Per il tramite di ASTALEGALE.NET S.P.A.:

- 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 S.R.L.:

- 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**;

PRECISA CHE in ordine agli adempimenti di pubblicità della vendita:

- il Professionista delegato dovrà inviare la richiesta di pubblicazione a ASTALEGALE.NET S.P.A. all'indirizzo: *procedure.busto@astalegale.net* ovvero mediante modulo di richiesta online e a GRUPPO EDICOM – EDISERVICE S.R.L. 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**.

- il Professionista delegato dovrà incaricare ASTALEGALE.NET S.P.A., quale Gestore della pubblicità e soggetto legittimato, senza oneri aggiuntivi per la procedura, al 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 artt. 571 e 572 c.p.c., 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, dal creditore ipotecario di grado più elevato o, in mancanza, dal creditore procedente, con avvertimento che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti.
- il creditore onerato dell'anticipazione delle spese che non intenda versare la somma necessaria agli adempimenti pubblicitari, dovrà comunicare formalmente tale sua intenzione al Professionista delegato almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista; in tal caso il Professionista delegato verificherà se un altro creditore munito di titolo esecutivo intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.
- in caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle aste pubbliche nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile ai creditori muniti di titolo, dovrà essere dichiarata l'estinzione della procedura ex art. 631-bis c.p.c.
- l'avviso di vendita verrà comunicato, per opportuna conoscenza al Custode, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.
- il Professionista Delegato provvederà a verificare che la relazione di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati esposti e segnalerà immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

DISPONE CHE il Professionista delegato curi anche i seguenti

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- ad esito dell'aggiudicazione, il Professionista 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 al Giudice l'istanza di liquidazione del compenso;
- entro sette giorni dal versamento delle somme dovute, verrà predisposta, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento che verrà trasmessa tempestivamente al giudice dell'esecuzione;
- depositato il decreto di trasferimento, verrà acquisita una copia autentica di tale documento per gli adempimenti relativi alla registrazione dell'atto, alla trascrizione dello stesso nei Registri Immobiliari ed alla voltura catastale;
- espletati tali adempimenti e versati i tributi dovuti, l'originale del decreto di trasferimento dovrà essere depositato in Cancelleria unitamente ad una copia della nota di trascrizione;
- una copia autenticata del decreto di trasferimento, dovrà essere inviata, unitamente ad una copia della nota di trascrizione, tramite raccomandata, all'acquirente;
- il delegato provvederà, infine, alla cancellazione dei gravami.

DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA DALLA VENDITA

Il Professionista delegato predisporrà la bozza del progetto di distribuzione della somma ricavata dalla vendita attenendosi alle indicazioni che seguono.

- Inviterà ciascun creditore a presentare la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, e quindi rimetterà le stesse al giudice dell'esecuzione unitamente alla richiesta di liquidazione delle proprie competenze e al riepilogo dei crediti con specifica indicazione degli eventuali diritti di prelazione.
- Ad esito della liquidazione da parte del giudice dell'esecuzione, provvederà a predisporre il piano di riparto nell'ipotesi in cui vi siano più creditori, altrimenti provvederà all'assegnazione all'unico creditore ai sensi dell'art.510, co. 1, c.p.c.
- Inviterà i creditori utilmente collocati nel progetto di distribuzione ad indicare le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui andranno bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.
- Inviterà, inoltre, i creditori ipotecari a presentare una copia della nota di iscrizione dell'ipoteca, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3, c.p.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvertendoli del fatto che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

- Verranno considerate in prededuzione le seguenti spese: il compenso del Professionista delegato, del Custode Giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, compreso quello del Perito estimatore, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, nonché le spese di pubblicità.
- Nella redazione del progetto di distribuzione il Professionista provvederà ad accantonare le somme spettanti agli eventuali creditori privi di titolo esecutivo i cui crediti non siano stati riconosciuti in tutto o in parte dal debitore e che dimostrino di aver promosso giudizio per la formazione del titolo, con la precisazione che tale accantonamento avrà un termine massimo di tre anni.
- In prossimità della data fissata per l'esame del progetto di distribuzione, verrà richiesto, all'istituto di credito presso il quale è depositato il ricavato della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi calcolati sino alla data di chiusura del rapporto e delle relative spese.
- Verrà, quindi, redatto il progetto di distribuzione e verrà fissata la data e l'ora di convocazione, innanzi al Professionista delegato, dei creditori e del debitore per l'approvazione del detto progetto.
- Il progetto di distribuzione dovrà essere inviato, almeno 15 giorni prima della data fissata per la discussione, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano inoltrare al Professionista Delegato, in tempo utile, eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti.
- Nell'ipotesi di Credito Fondiario, verificata la tempestività dell'istanza (che deve essere formulata non oltre l'udienza in cui si dispone la vendita) e la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della stessa, il Professionista delegato provvederà ad anticipare al creditore per mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 TUB, il ricavato della vendita nei limiti di quanto dovuto al detto creditore, trattenendo forfetariamente l'importo relativo alle spese di procedura nonché, in caso di intervenuto fallimento dell'esecutato, l'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di cauzione.
- Qualora il creditore per mutuo fondiario abbia incassato somme non dovute, il Professionista Delegato provvederà a richiederne formalmente la restituzione.
- Dovrà essere evidenziata la presenza di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato specificando distintamente le spese esposte da ciascuno dei difensori. In tal caso il Professionista Delegato rimetterà il progetto di distribuzione al giudice dell'esecuzione che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé.

- Nell'ipotesi di contestazioni al progetto di distribuzione, il Professionista Delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando una nota contenente i chiarimenti ritenuti necessari.
- Tutti i conseguenti pagamenti ai creditori verranno effettuati dal Professionista delegato senza necessità di ulteriori autorizzazioni.
- Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il Professionista Delegato provvederà a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

DISPONE CHE la presente ordinanza resa a verbale venga comunicata, dalla Cancelleria, alle parti costituite non presenti, al Professionista Delegato e al Custode giudiziario.

DISPONE CHE la presente ordinanza resa a verbale venga comunicata, dalla Cancelleria, al debitore non costituito ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Milton D'Ambra