

N. R.G. 4321/2021



TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO

SEZIONE Terza CIVILE

Il Giudice,
nella causa civile iscritta al N.4321/2021 R.G., avente ad oggetto divisione immobiliare,
Promossa da
Fallimento Cardani Marco, in persona del curatore p.t., con l'avv. Lamperti

ATTORE

contro
Gianfranca Sassi, con l'avv. Colombo

CONVENUTA

premesso che con sentenza di pari data è stata dichiarata la non comoda divisibilità del cespite sito in Busto Garolfo, Via per Furato n. 16,
rilevato che le operazioni relative alla vendita di detto immobile impongono la rimessione della causa sul ruolo istruttorio,

P. Q. M.

rimette la causa sul proprio ruolo istruttorio;
letti, poi, gli atti del giudizio di divisione in oggetto;
visti e richiamati i precedenti provvedimenti;
vista la relazione dell'esperto prodotta agli atti;
sentiti gli interessati;
rilevato che l'immobile per cui è causa non è facilmente divisibile e che nessuno dei condividenti ne ha chiesto l'attribuzione;
ritenuto opportuno, in quanto in concreto maggiormente idonea ad assicurare in tempi rapidi l'esito del giudizio, procedere alla vendita con incanto dei beni pignorati mediante delega a notaio delle operazioni relative;
visti gli artt. 784 e ss., 569 e 576 e ss., 591-bis c.p.c.

ORDINA

la vendita con incanto del bene oggetto di divisione di cui trattasi;

DELEGA

il Notaio DR. ANDREA TOSI con studio in Gallarate
a compiere le operazioni di cui all'art. 784 ss. cpc. e in particolare a provvedere a:

A. Operazioni preliminari

1. **controllare -ove necessario anche rinnovando le visure-** la proprietà dei beni oggetto di divisione e la regolarità delle trascrizioni sulla base della documentazione ipocatastale e della relazione dell'esperto agli atti della procedura;

B. Operazioni di vendita

2. **effettuare la** vendita in un unico al prezzo base indicato in sentenza, con offerta minima in aumento di E1.000,00 e con deposito del residuo prezzo di aggiudicazione entro 90 giorni di dall'incanto. Il prezzo sopra indicato è stato determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568, secondo comma, Codice di Procedura Civile come indicato in elaborato 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 inferiore al detto prezzo base ribassato non oltre il 25% ex art. 571, comma 2, cpc.** Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ;
3. **redigere l'avviso di vendita** con specificazione in particolare, di: a) ammontare della cauzione (pari a non meno del 10% del prezzo base d'asta); b) ammontare del deposito per le spese (pari al 10% del prezzo base d'asta); c) data e luogo dell'incanto tenuto conto del periodo di sospensione feriale; d) modalità di versamento del prezzo;
4. **indicare nell'avviso** -oltre alla avvertenza che i beni sono posti in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive- la destinazione urbanistica del terreno nonchè le notizie di cui agli artt. 17 e 40 legge n. 47 del 1985, con la eventuale menzione e avvertenza di legge in caso di insufficienza delle notizie stesse;



5. *effettuare la* pubblicità sui periodici locali almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto;
6. *depositare* le somme ricevute presso l'ufficio postale di Busto Arsizio –centro-;
7. *effettuare l'incanto*, nel giorno, ora e luogo di cui all'avviso, redigendo il relativo verbale da trasmettersi a questo ufficio;
8. *fissare* -in caso di incanto deserto o negativo- *nuovi incanti*, con le stesse modalità e condizioni del precedente, con eventuale progressivo ribasso del prezzo sino a un massimo complessivo di un quinto del prezzo base d'asta iniziale, soprassedendo alle operazioni di vendita e notiziando il giudice dopo il quarto esperimento per l'eventuale adozione dei provvedimenti di cui all'art. 784 ss cpc;
9. *dare tempestivo avviso al giudice*, trasmettendogli anche il fascicolo, in caso di mancato versamento, nel termine fissato, del prezzo di aggiudicazione;
10. *depositare* le somme versate dall'aggiudicatario sul libretto per cauzione;

C. Operazioni successive alla vendita

11. *predispone il decreto di trasferimento* trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo processuale;
12. *eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale* del decreto di trasferimento, provvedendo, altresì, alla comunicazione di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978, all'espletamento di ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene;

Il Notaio delegato è tenuto a consentire, nel corso della procedura svolta davanti a lui, l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti. Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni il Notaio delegato potrà rivolgersi al giudice.

Ad incarico espletato, il Notaio delegato dovrà rimettere al giudice nota spese con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la parti e l'aggiudicatario.

DISPONE

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

- 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, 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.

In adempimento dell'incarico, il Professionista Delegato espletterà i cinque tentativi di vendita in **24 mesi** avendo cura di depositare in cancelleria ogni avviso di vendita che venga pubblicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita verrà specificato:

- che la vendita viene effettuata senza incanto;
- che l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;
- che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre ¼ al prezzo base;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione;



che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista e alla procedura, per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo;
che l'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte;
che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 giorni dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa;
che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nell'avviso di vendita saranno inserite le seguenti ulteriori indicazioni, che l'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- che se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

che, in caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura; che la liberazione dell'immobile, se occupato dal convenuto, dal comproprietario non esecutato 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%, 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 tra gli offerenti sull'offerta più alta;

*se 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;

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;

*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:

- inserimento, su rete Internet, tramite la "SOCIETA' ASTE IMMOBILI SERVIZI SPA" almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, di un sintetico annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita della relazione di stima, nel sito www.asteimmobili.it

- invio di copia degli atti indicati al punto 1) al Custode Giudiziario;

- pubblicazione, per estratto, 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, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello se previste, tramite la "SOCIETA' ASTEIMMOBILI SERVIZI SPA", sui seguenti quotidiani, individuati tenendo conto del prezzo base indicato per la vendita:

Prezzo base fino a 50.000 Euro



- Internet + Prealpina + Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edita da Edicom Finance srl + Punto informativo in Tribunale;

- Siti internet Asteimmobili: www.asteimmobili.it + www.portaleaste.com + www.publiconline.it + www.tribunale.bustoarsizio.va.it

- Punto informativo allestito al Piano terra del Tribunale di Busto Arsizio

COSTO: 440,00 Euro + IVA

Prezzo base superiore a 50.000 e fino a 150.000 Euro:

- Internet + Prealpina + Corriere della Sera regionale + Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edita da Edicom Finance srl + Punto Informativo in Tribunale;

- Siti Internet Asteimmobili : www.asteimmobili.it + www.portaleaste.com + www.publiconline.it + www.tribunale.bustoarsizio.va.it

- Punto informativo allestito al Piano terra del Tribunale di Busto Arsizio

COSTO: 720,00 Euro + IVA

Prezzo base superiore a 150.000 e fino a 250.000 Euro:

Internet + Prealpina + Corriere della Sera regionale + La Repubblica regionale + Il Giornale + Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edita da Edicom Finance srl + Punto Informativo in Tribunale;

- Siti Internet Asteimmobili : www.asteimmobili.it + www.portaleaste.com + www.publiconline.it + www.tribunale.bustoarsizio.va.it

- Punto informativo allestito al Piano terra del Tribunale di Busto Arsizio

COSTO: 1.105,00 Euro + IVA

Prezzo base superiore a 250.000 Euro:

- Internet + Prealpina + Corriere della Sera regionale + La Repubblica regionale + Il Giornale + Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edita da Edicom Finance srl + Il Sole 24 Ore + Punto Informativo in Tribunale;

- Siti Internet Asteimmobili : www.asteimmobili.it + www.portaleaste.com + www.publiconline.it + www.tribunale.bustoarsizio.va.it

- Punto informativo allestito al Piano terra del Tribunale di Busto Arsizio

COSTO: 2.115,00 Euro + IVA

- Invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio di POSTAL TARGET a cura di "Ediservice s.r.l.";

- Pubblicazione di una scheda riportante i dati della procedura sul canale satellitare "Canale Aste" di "Edicom Tv", a cura di "Ediservice s.r.l.".

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 eventuali ulteriori interessati, 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 altro soggetto ritualmente costituito 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 comparso, 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.

DELEGA

per gli adempimenti successivi alla vendita il medesimo Professionista e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

-Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

-Comunicerà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate Fallimento Cardani Marcorie 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 (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la Fallimento Cardani Marco l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Effettuato presso la Fallimento Cardani Marco il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso UFFICIO DEL TERRITORIO della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami. Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

DISPONE

che il professionista delegato provveda a :

-redigere elenco delle spese in prededuzione, considerando il compenso degli ausiliari del giudice, **escluso** il CTU eventualmente nominato in corso di causa il cui compenso verrà eventualmente liquidato da questo giudice; considererà altresì gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura,

-richiedere quindi alla Fallimento Cardani Marco ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino ai 60 giorni successivi alla richiesta nonché delle spese di chiusura del conto,

-trasmettere la documentazione relativa a questo giudice.

AUTORIZZA

il Notaio delegato ad estrarre dal fascicolo copia degli atti e documenti di suo interesse ai fini dell'espletamento dell'incarico.

DETERMINA

in € **1.500,00** il fondo spese ed in ulteriori € **1.000,00** (oltre accessori) l'acconto sul compenso 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. In caso di mancata anticipazione delle spese da parte dell'attore e/o di uno degli ulteriori eventuali interessati, il Professionista delegato informerà il Giudice per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

MANDA

alla cancelleria di comunicare senza indugio al Notaio delegato e agli interessati.

Il giudice fisserà successiva udienza di comparizione delle parti avanti a sè onde dare corso alla distribuzione.

Si comunichi alle parti non presenti e al professionista delegato.

Così deciso in Busto Arsizio il 2.3.22

Il Giudice
A. D'Elia

