



Tribunale di Busto Arsizio
Seconda Sezione Civile

VERBALE DEL 05/11/2024

Oggi, 05/11/2024, innanzi al Giudice, Dott. Milton D'Ambra, compaiono:

- per parte attrice (creditore procedente) [REDACTED] l'Avv. MATTEO [REDACTED] in sostituzione dell'Avv. [REDACTED];
- per parte convenuta (condividente esecutato) [REDACTED] l'Avv. [REDACTED]
- per parte convenuta (condividente non esecutato) [REDACTED] l'Avv. [REDACTED]
- per le parti convenute (creditori privilegiati iscritti) [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di successore a titolo universale di [REDACTED] nessuno compare.

La difesa di parte attrice chiede disporsi la vendita del Compendio immobiliare oggetto di divisione, dichiarando di aver provveduto al versamento del fondo spese. Si impegna a depositare la documentazione indicata nell'ordinanza divisionale introduttiva, la nota di trascrizione della domanda giudiziale e la contabile del fondo spese.

La difesa dei convenuti si rimette.

Il Giudice, dato atto di quanto sopra, si riserva.

Successivamente, a scioglimento della riserva assunta in data odierna, viene emanata la seguente

ORDINANZA

Visto l'atto introduttivo del presente giudizio (ordinanza divisionale resa a verbale dell'udienza del 16 luglio 2024 nella causa di espropriazione immobiliare presupposta portante r.g. 416/2023 e.i.).

Esaminate le comparse di costituzione.

Rilevato che in punto di integrità del contraddittorio e di questioni sul diritto alla divisione

- l'ordinanza divisionale è stata ritualmente notificata a tutti i litisconsorti necessari ([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]) a mezzo messaggio di p.e.c. del 22 luglio 2024;

- non è stata contestata ed anzi sussiste il diritto allo scioglimento della comunione sul Compendio immobiliare pignorato pro quota indivisa nella causa di espropriazione immobiliare presupposta.

Ritenuto insussistente il presupposto della comoda divisibilità per procedere alla separazione in natura del bene, in ragione della loro conformazione e alla luce della descrizione fornita dal Perito estimatore nella Relazione di stima.

Considerato che non è sorta contestazione sulla necessità di procedere alla vendita.

Richiamata l'applicabilità degli artt. 570 ss. c.p.c. in caso di vendita giudiziaria di beni immobili nelle cause di scioglimento della comunione (art. 788, co. 3, c.p.c.).

Ritenuto pertanto **di** disporre la vendita del bene in comunione, delegando le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 788, co. 4 c.p.c.

p.q.m.

DICHIARA la contumacia di [REDACTED]
[REDACTED]

DISPONE lo scioglimento della comunione sul Compendio immobiliare (*appartamento mansardato in villa e posto auto*) sito a SAN VITTORE OLONA, Via V. Alfieri n. 15, censito come segue al locale Catasto FABBRICATI: **foglio 5 particella 157 subalterni 704 e 705** e, per l'effetto, ne **ORDINA** la vendita in unico Lotto al prezzo base di € 84.000,00 determinato sulla base del valore di mercato, tenuto conto degli elementi di cui all'art. 568, co. 2, c.p.c., ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, come indicato nella *Relazione di stima* redatta in data 14 giugno 2024 dall'**Arch. Beatrice BOVA**.

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 dell'esperto, 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 di distribuzione, nonché per tutte le attività indicate dall'articolo 790 c.p.c. la **Dott.ssa Luisa MANGANO** con studio a BUSTO ARSIZIO, [REDACTED]

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 30 giorni dalla notificazione della presente ordinanza, un *Rapporto riepilogativo iniziale* delle attività svolte;

- depositare, ogni sei mesi con prima decorrenza dalla data di deposito del Rapporto riepilogativo iniziale, un *Rapporto riepilogativo 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, 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 un **nuovo termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal primo esperimento di vendita** 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, ad altri tre esperimenti di vendita, **da fissarsi a distanza minima di 90 giorni e massima di 120 giorni l'uno dall'altro**, 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, 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 documentazione e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

In adempimento dell'incarico, il Professionista delegato espletterà i cinque tentativi di vendita in 20 mesi, avendo cura di depositare ogni avviso di vendita che venga pubblicato.

DISPONE 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,

manca 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 di parte attrice.

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.bakeka.it**;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press Ed. Distrettuale Aste Giudiziarie**;

Il Professionista 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.

PRECISA CHE i costi complessivi per le pubblicazioni di cui al punto 2 lett. a) e b) è pari ad € 848,00 i.v.a. inclusa.

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 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 precedente 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.

DISPONE, infine, **CHE** il Professionista delegato predisponga la bozza del *Progetto divisionale*, sottoponendolo al Giudice ai sensi dell'art. 789 c.p.c., secondo le seguenti indicazioni:

- entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, inviterà ciascuna parte creditrice a depositare la nota di precisazione del credito e la nota delle spese (proposta di liquidazione dei compensi sulla base del *valore di aggiudicazione della quota pignorata* e prospetto delle spese documentate non imponibili); rimetterà quindi le medesime al giudice per la loro liquidazione unitamente ad una *graduazione dei crediti*, distinguendo, al netto dei crediti gravanti sull'intero ricavato (compensi e spese degli ausiliari; spese di cancellazione dei gravami) la massa da destinare ai creditori (con indicazione degli eventuali diritti di prelazione) e quelle da destinare ai comproprietari non esegutati; i creditori ipotecari dovranno depositare una copia della nota di iscrizione dell'ipoteca, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; i creditori che, invece, intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3, c.p.c., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare (in mancanza, il credito sarà considerato chirografario); dovranno essere indicati i creditori difesi con il patrocinio a spese dello Stato;
- entro 20 giorni dall'emissione del decreto di liquidazione, depositerà il progetto divisionale, invitando i creditori utilmente collocati nel progetto divisionale e i comproprietari ad indicare le coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui andranno eseguiti i pagamenti dovrà essere intestato esclusivamente al beneficiario del riparto, con esclusione dei difensori o di terzi (salvo, per l'ultimo caso, l'autorizzazione del giudice);
- nella predisposizione del progetto divisionale 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;
- nella predisposizione del progetto divisionale verrà indicata dal Professionista delegato la data, non oltre 30 giorni dal deposito del progetto, e l'ora di convocazione delle parti, avanti lo stesso Professionista delegato, per la sua approvazione;

- il progetto divisionale dovrà essere comunicato almeno 15 giorni prima della data fissata per l'approvazione, per l'invio al Professionista Delegato, in tempo utile, di eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti;
- Nell'ipotesi di contestazioni al progetto di distribuzione, il Professionista delegato rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando una nota contenente i chiarimenti ritenuti necessari.
- approvato il progetto divisionale, il Professionista delegato provvederà al deposito immediato del relativo verbale, per l'autorizzazione ai pagamenti ad esso conformi;
- effettuati i pagamenti, il Professionista Delegato provvederà a depositare una Relazione finale con la prova dei pagamenti effettuati e la richiesta alla Cancelleria di chiusura del conto corrente intestato alla procedura;
- una copia del verbale di approvazione del progetto divisionale e della Relazione finale dovranno, altresì, essere depositati nella causa di espropriazione immobiliare portante r.g. 416/2023 e.i.

MANDA alla Cancelleria la comunicazione della presente ordinanza resa a verbale al Professionista Delegato Dott.ssa Luisa MANGANO, al Perito estimatore Arch. Beatrice BOVA, al Custode giudiziario IVG e alle parti.

Il Giudice

Dott. Milton D'Ambra