



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 315/2016 + 96/2018 del Registro Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dott. Marco Lualdi, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

FINO 1 SECURITISATION SRL (GIA' UNICREDIT SPA)

LEVITICUS SPV SRL (GIA' BANCA POPOLARE DI MILANO S.P.A.)

PRELIOS CREDIT SERVICING SPA (GIA' UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA)

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP PER AZIONI

nei confronti di

A scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza in data 8.1.2020,

Verificata la ritualità delle notifiche effettuate ai sensi degli articoli 498 – 599 e 569 del Codice di Procedura Civile e tenuto conto della intervenuta costituzione nel procedimento di tutti i creditori iscritti e degli stessi debitori,

Rilevato che i difensori dei creditori hanno richiesto la vendita di tutti gli immobili oggetto di pignoramento ad eccezione del LOTTO1) in quanto trattasi di quota indivisa,

Vista l'istanza di riduzione del pignoramento depositata dai debitori,

OSSERVA

L'istanza di riduzione del pignoramento deve essere disattesa.

Il valore dei beni pignorati, ed oggetto dell'istanza di vendita sono stati stimati dall'esperto nominato in complessivi €. 5.400.000,00 circa, peraltro per valori e tipologia di beni assolutamente non omogenei così da rendere impossibile qualunque ragionevole previsione in ordine ai tempi ed ai valori della liquidazione.

In particolare i beni immobili sono stati valutati rispettivamente ;

Settembre 2015

Pag. 1

Firmato Da: LUIGI MARCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b7d99b76457e7996071429c90643f6



LOTTO 2) €. 951.000,00 circa , LOTTO 3) €. 140.000,00 circa , LOTTO 4) €. 6.700,00 circa ,
LOTTO 5) €. 160.000,00 circa , LOTTO 6) €. 80.000,00 circa , LOTTO 7) €. 500.000,00 circa ,

LOTTO 8) €. 1.190.000,00 circa , LOTTO 9) €. 70.000,00 circa , LOTTO 10) €. 1.600.000,00 circa ,
LOTTO 11) €. 485.000,00 circa , LOTTO 12) €. 90.000,00 circa , LOTTO 13) €. 40.000,00 circa ,
LOTTO 14) €. 50.000,00 circa , LOTTO 15) €. 90.000,00 circa ,

I crediti complessivamente azionati, a cui dovranno necessariamente aggiungersi gli interessi maturati e maturandi nonché le presumibili spese del presente procedimento, ammontano a complessivi €. 2.000.000,00 circa di cui :

- * Unicredit S.p.a. per €. 100.000,00 circa oltre accessori
- * Banca Popolare Sondrio per €. 500.000,00 circa oltre accessori
- * Banca Popolare di Milano per €. 750.000,00 circa oltre accessori
- * Unione Banche Italiane per €. 650.000,00 circa oltre accessori

Il debitore ha chiesto disporsi la riduzione del pignoramento innanzitutto (se non esclusivamente) con riferimento al LOTTO 11), costituente la casa di abitazione del debitore.

La domanda di riduzione non merita accoglimento.

Il valore complessivo dei beni posti in vendita, in caso di accoglimento dell'istanza di riduzione e quindi con esclusione del LOTTO 11), si assesterebbe in €. 4.800.000,00 circa complessivi.

In caso di mancata liquidazione del patrimonio immobiliare nel corso del primo esperimento di vendita, esito negativo ampiamente desumibile dallo storico delle vendite del Tribunale di Busto Arsizio, il complesso dei beni immobili verrà nuovamente posto in vendita al valore "ribassato" di €. 3.840.000,00 (4.800.000,00 meno 20%) con possibilità di procedere all'aggiudicazione anche a fronte di offerte inferiori di $\frac{1}{4}$ e pertanto ad un valore complessivo (in caso di aggiudicazione integrale di tutti i beni all'esito del secondo esperimento) di €. 2.880.000,00.

Considerato inoltre come alcuni dei beni immobili presentino valori assolutamente significativi, con conseguenti ribassi altrettanto rilevanti in caso di asta deserta e con una oggettiva difficoltà alla collocazione sul mercato di beni di tale rilevante valore, appare di tutta evidenza come non vi sia alcuna ragionevole aspettativa che il valore complessivo dei beni residui in caso di accoglimento dell'istanza di riduzione possano ragionevolmente soddisfare le aspettative dei creditori.

Per questi motivi



RIGETTA

l'istanza di riduzione del pignoramento formulata dal debitore e per l'effetto, .

Ritenuto di disporre la vendita del compendio pignorato ai sensi degli articoli 569 e seguenti Codice di Procedura Civile;

Ritenuto, quindi, di delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato in lotti distinti ed in particolare;

LOTTO 2 (complesso immobiliare in Lonate Pozzolo alla via F. Baracca n.35 costituito da casa signorile, due cantine, tre box singoli, appartamento, deposito e laboratorio artigianale) al prezzo base di €. 940.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 705.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 3 (terreni agrari in fascia di rispetto in Lonate Pozzolo, strada consorziale della Vallicella) al prezzo base di €. 140.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 105.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 4 (terreno agricolo in Lonate Pozzolo via F. Baracca) al prezzo base di €. 6.700,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 5.015,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 5 (ricovero animali e terreno artigianale in Lonate Pozzolo strada consorziale della Vallicella) al prezzo base di €. 160.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 120.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 6 (appartamento in Lonate Pozzolo alla via Vecchia per Castano n. 22) al prezzo base di €. 80.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 60.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 7 (Laboratorio artigianale , deposito e terreno in Lonate Pozzolo via Vecchia per Castano n. 22) al prezzo base di €. 500.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 375.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 8 (capannone in Lonate Pozzolo alla via Vecchia per Castano n. 22) al prezzo base di €. 1.180.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 885.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 9 (Appartamento in Lonate Pozzolo alla via Vecchia per Castano n. 22) al prezzo base di €. 68.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 51.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 10 (centro benessere in Lonate Pozzolo via Consorziale della Vallicella) al prezzo base di €. 1.600.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad €. 1.200.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.



LOTTO 11 (casa signorile in Lonate Pozzolo alla via F. Baracca n. 25 oltre a cabina elettrica) al prezzo base di € 480.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad € 360.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 12 (negozio in Lonate Pozzolo alla via Carlo Poma n. 30) al prezzo base di € 92.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad € 69.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 13 (appartamento in Lonate Pozzolo alla via F. Baracca n. 27 oltre sedime stradale) al prezzo base di € 40.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad € 30.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 14 (appartamento in Lonate Pozzolo via F. Baracca n. 27) al prezzo base di € 48.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad € 36.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO 15 (appartamento in Lonate Pozzolo via S. Taddeo n. 1/B oltre a box singolo) al prezzo base di € 88.000,00 con offerte che potranno essere ritenute efficaci anche per un importo pari o superiore ad € 66.000,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.
Qualora l'eventuale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato 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 ;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità non telematiche, in applicazione dell'art. 569 c.IV c.p.c. come modificato dal D.L. n. 59 / 2016 convertito in Legge n. 119/2016, essendo il procedimento di vendita con modalità telematiche, allo stato, pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura.

Cio' in quanto l'art. 10 del D.M. 26.2.2015 n. 32 pone a carico dei gestori delle vendite telematiche l'obbligo di pubblicare sui propri siti un manuale operativo con indicazione dei prezzi praticati. Alcuni gestori non hanno ottemperato a tale obbligo (ovvero hanno ottemperato solo parzialmente) mentre altri hanno provveduto solo nell'imminenza dell'entrata in vigore del novellato articolo 569 c.p.c.

La situazione attuale non consente pertanto a questo giudice di operare la necessaria valutazione in ordine ai servizi offerti ed ai prezzi praticati dai gestori delle vendite e quindi di individuare i soggetti ai quali affidare la gestione delle vendite telematiche in modo che siano garantiti l'efficienza della procedura ed il contenimento dei relativi costi.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile il Dr. ZANINI Giorgio con studio in Busto Arsizio Viale Cadorna n. 5



DETERMINA

in € 4.000,00 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 del creditore ipotecario di grado più elevato o, in mancanza, del creditore precedente. In caso di mancata anticipazione delle spese da parte di uno dei creditori, il Professionista Delegato informerà il Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

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 del Codice di Procedura Civile;
- 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;
- 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;
- in caso di esito negativo procedere, analogamente, ad altri tre esperimenti di vendita indicando, in ciascuna, un prezzo base ribassato del 20% rispetto al prezzo della vendita precedente;
- nell'ipotesi in cui la sequenza delle cinque vendite non consenta l'aggiudicazione, rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, 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 gli estratti del conto corrente della procedura 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 $\frac{1}{4}$ 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 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 dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
 - che 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.
 - 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 inferiori al prezzo base si procederà in ogni caso ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
 - se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta 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:

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, dal creditore ipotecario di primo grado 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 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 ed 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.

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 al giudice dell'esecuzione 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.
- 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.

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'articolo 510 primo comma del Codice di Procedura Civile.
- 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'articolo 2776 commi 2 e 3 del Codice Civile, 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 di esso Professionista Delegato, del Custode Giudiziario 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.
- 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'articolo 41 del "T.U.L.B.", 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'articolo 512 del Codice di Procedura Civile, allegando nota contenente i chiarimenti ritenuti necessari.

Tutti i conseguenti pagamenti ai creditori verranno effettuati dal Professionista delegato senza necessità di ulteriori autorizzazioni.

Si comunichi al Custode nominato ed al Professionista Delegato.

Busto Arsizio, 20/02/2020

Settembre 2015

Pag. 11

Firmato Da: LUALDI MARCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. N.º CA 3 Seria#: b7d83b76457a7936071428c90645fd



Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Marco Lualdi

Il Cancelliere





TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Sezione Seconda Civile

Il giudice dell'esecuzione dott. Marco Lualdi, nel procedimento rubricato al Nr. 315/2016
R.Es promosso da

FINO 1 SECURITISATION SRL (GIA' UNICREDIT SPA) LEVITICUS SPV SRL (GIA'
BANCA POPOLARE DI MILANO S.P.A.) PRELIOS CREDIT SERVICING SPA (GIA'
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA) BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP
PER AZIONI

CONTRO

Rilevata la necessità di disporre nuove modalità di pubblicità delle vendite all'esito di una
ridefinizione dei costi,

DISPONE

che a far tempo dal prossimo esperimento di vendita, a parziale integrazione e modifica
dell'ordinanza di delega depositata in atti, il Professionista Delegato provveda agli
adempimenti pubblicitari come segue ;

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 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.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegjudiziarie.it e www.camaleaste.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. Ilstrettuale 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

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.

la rettifica deve ritenersi disposta esclusivamente con riferimento alle procedure già interessate da eventuali esperimenti di vendita.

SI COMUNICHI al Professionista Delegato

Busto Arsizio, il

Il Giudice

Dott. Marco Lualdi



N. 315/2016 R.G.Es. Imm.



TRIBUNALE di BUSTO ARSIZIO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Giudice dell'Esecuzione nel proc. n. 315/2016 R.Es. promosso da

FINO I SECURITISATION SRL (GIA' UNICREDIT SPA) LEVITICUS SPV SRL
(GIA' BANCA POPOLARE DI MILANO S.P.A.) PRELIOS CREDIT SERVICING SPA
(GIA' UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA) BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.
COOP PER AZIONI

Rilevato che alcuni dei beni immobili oggetto della presente procedura costituiscono pacificamente abitazione principale del debitore,

Rilevato che ai sensi dell'art. 54 ter della Legge n. 27/2020 la procedura esecutiva è stata oggetto di sospensione per il periodo di mesi sei, termine successivamente prorogato sino alla data del 30.6.2021 da ultimo in forza del D.L. n. 183/2020,

Preso atto della pronuncia della Corte Costituzionale nr. 128 del 22.6.2021 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della proroga disposta ai sensi del medesimo D.L. n. 183/2020,

Vista l'istanza di riassunzione ritualmente depositata dal creditore procedente in data 29/06/2021,

DISPONE

che il Professionista Delegato proceda con le operazioni di liquidazione dell'immobile già oggetto di precedente delega adottata da questo Ufficio.

MANDA alla cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite, al debitore ed al Professionista Delegato .

Busto Arsizio, 05/07/2021

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Marco Lualdi



TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO
SEZIONE SECONDA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 315/2016 R.Es.

tra

FINO 1 SECURITISATION SRL (GIA' UNICREDIT SPA) LEVITICUS SPV SRL (GIA'
BANCA POPOLARE DI MILANO S.P.A.) PRELIOS CREDIT SERVICING SPA (GIA'
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA) BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP
PER AZIONI

CREDITORE

Oggi 14/09/2022, alle ore 11.00 innanzi al dott. Marco Lualdi sono comparsi per il creditore precedente Fino 1 l'avv.to Piatti, per Leviticus l'avv.to Gennari in sostituzione dell'avv.to Casamorata, per BPS l'avv.to Battaini in sostituzione dell'avv.to Moroni, per Prtelios l'avv.to Raimondi in sostituzione dell'avv.to Buzzetti e per il debitore esecutato l'avv.to Zanus nonché il Professionista Delegato il quale da atto che con riferimento a sei lotti sono stati celebrati tutti gli esperimenti di vendita.

Il procuratore di parte procedente chiede disporsi la celebrazione di ulteriori esperimenti di vendita.

Il Giudice

rilevato che il valore dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto giustifica la celebrazione di ulteriori tentativi, astrattamente idonei a consentire una soddisfazione parziale ma comunque significativa del credito

DISPONE procedersi ad ulteriori **QUATTRO** esperimenti di vendita da celebrarsi nel termine massimo di mesi 24, all'esito dei quali il fascicolo dovrà essere nuovamente rimesso a questo GD.

DETERMINA il prezzo base del prossimo esperimento di vendita per i lotti rimasti invenduti con detrazione di un ulteriore 15 % richiamando per il resto le modalità di delega di cui alla precedente ordinanza.

MANDA al Professionista Delegato per quanto di competenza.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Marco Lualdi



TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO
SEZIONE SECONDA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 315/2016 R.Es.

tra

FINO I SECURITISATION SRL (GIA' UNICREDIT SPA) LEVITICUS SPV SRL (GIA'
BANCA POPOLARE DI MILANO S.P.A.) PRELIOS CREDIT SERVICING SPA (GIA'
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA) BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP
PER AZIONI

CREDITORE

e

DEBITORE

Oggi 26/04/2023, alle ore 11.00 innanzi al dott. Marco Lualdi sono comparsi per il creditore procedente l'avv.to Piatti e per BPS in sostituzione dell'avv.to Garancini, per Leviticus l'avv.to Gennari in sostituzione dell'avv.to Casamorata e per Prelios l'avv.to Vitolo in sostituzione dell'avv.to Buzzetti.

Il procuratore di parte procedente chiede disporsi la celebrazione di ulteriori esperimenti di vendita.

Il Giudice

rilevato che il valore dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto giustifica la celebrazione di ulteriori tentativi, astrattamente idonei a consentire una soddisfazione parziale ma comunque significativa del credito

DISPONE procedersi ad ulteriori **CINQUE** esperimenti di vendita da celebrarsi nel termine massimo di mesi 24, all'esito dei quali il fascicolo dovrà essere nuovamente rimesso a questo GD.

DETERMINA il prezzo base del prossimo esperimento di vendita in € 320.000,00 con offerta ammissibile sino ad € 240.000,00, richiamando per il resto le modalità di delega di cui alla precedente ordinanza.

MANDA al Professionista Delegato per quanto di competenza.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Marco Lualdi



TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO

SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 315/2016 R.Es.

tra

FINO 1 SECURITISATION SRL (GIA' UNICREDIT SPA) LEVITICUS SPV SRL (GIA' BANCA POPOLARE DI MILANO S.P.A.) PRELIOS CREDIT SERVICING SPA (GIA' UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA) BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP PER AZIONI LUZZATTI POP NPLS 2023 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

CREDITORE

e

DEBITORE

Oggi 24/04/2024, alle ore 10.45 innanzi al dott. Marco Lualdi sono comparsi per il creditore precedente l'avv.to Piatti, per l'avv.to Vitolo in sostituzione dell'avv.to Guzzetti, per l'avv.to Ferrario in sostituzione dell'avv.to Casamorata e per il debitore esecutato l'avv.to Zanuso e per l'avv.to Banchi in sostituzione dell'avv.to Carimati.

Il procuratore di parte precedente chiede disporsi la celebrazione di ulteriori esperimenti di vendita mentre l'avv.to Vitolo si rimette.

Il Giudice

rilevato che il valore dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto giustifica la celebrazione di ulteriori tentativi, astrattamente idonei a consentire una soddisfazione parziale ma comunque significativa del credito

DISPONE procedersi ad ulteriori **TRE** esperimenti di vendita da celebrarsi nel termine massimo di mesi 18 mesi, all'esito dei quali il fascicolo dovrà essere nuovamente rimesso a questo GD.,

DETERMINA il prezzo base del prossimo esperimento di vendita per il **LOTTO 3)** in € 20.000,00 con offerta ammissibile sino ad €. 15.000,00 e con riferimento al **LOTTO 10)** in €. 240.000,00, con offerta ammissibile ad €. 180.000,00 richiamando per il resto le modalità di delega di cui alla precedente ordinanza.

MANDA al Professionista Delegato per quanto di competenza.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Marco Lualdi



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento rubricato al nr. 315/2016 + 96/2016 promosso da

con l'avv.to ALBERTO PIATTI FILIPPO BERARDI FRANCESCA DELLA CAGNOLETTA
GIACOMO PIETRO GARANCINI FILIPPO CARIMATI

nei confronti di

a scioglimento della riserva assunta in data 06/11/2024, sentite le parti, ha emesso la seguente

ORDINANZA

Le procedure esecutive riunite hanno ad oggetto, tra gli altri, la quota indivisa complessiva di 2/3 di un bene immobile identificato al **LOTTO 1)** della valutazione estimativa in atti e costituito da

- *Laboratorio industriale, appartamento, sedime stradale e terreno in fascia di rispetto siti in Lonate Pozzolo alla via F. Baracca n. 29*

di proprietà indivisa per 1/3 della parte esecutata

e per 1/3 della parte esecutata

Il creditore procedente, che aveva inizialmente richiesto di differire le attività di liquidazione delle quote indivise, all'esito dell'udienza in data 6.11.2024 ha insistito per la prosecuzione del procedimento anche con riferimento ai beni immobili esecutati pro quota.

Peraltro il periodo trascorso dalla data di deposito dell'elaborato estimativo (2020) e dalla fissazione della prima udienza ex art. 569 c.p.c. (settembre 2017) rende opportuno disporre un aggiornamento dell'elaborato estimativo nonché la fissazione di nuova udienza ex art. 599/600 c.p.c. onde consentire al comproprietario non esecutato di interloquire sulle modalità di scioglimento della comunione,

Visto gli artt. 599 e 600 c.p.c.

RINVIA

il procedimento all'udienza del **8 GENNAIO 2025** alle ore 10.15



AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà farsi assegnare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi allo scioglimento della comunione ai sensi dell'articolo 600 del Codice di Procedura Civile, ed in caso di non comoda divisibilità, alla vendita dell'intero bene, compresa la loro quota, fermo il diritto di ciascuno di loro di percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

DISPONE

che il creditore procedente provveda a notificare il presente provvedimento ai comproprietari del compendio immobiliare pignorato ed ai creditori iscritti non intervenuti ed ancora agli eventuali interessati di cui all'art. 1113 c.c. .

DISPONE che il **Perito Estimatore**, che si nomina nella persona dell'**Arch. ROBERTO CARABELLI** con studio in Ferno alla via Toti n. 8 provveda ad un aggiornamento dell'elaborato estimativo già in atti, sulla scorta del quesito precedentemente conferito, con riferimento al solo LOTTO 1) rispetto al quale la descrizione e la successiva valutazione dovrà essere effettuata con riferimento al bene immobile nella sua interezza.

DISPONE che il **Custode nominato** provveda a depositare relazione periodica con riferimento al LOTTO 1) .

Si comunichi alle parti costituite , al Perito Estimatore ed al Custode nominato.

Busto Arsizio , il 06/11/2024

Il Giudice Dell'Esecuzione

Dott. Marco Lualdi

