



**TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO**

SEZIONE Terza CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 1756/2023 promossa da:

\_\_\_\_\_, rappresentato e difeso,  
giusta delega a margine in calce all'atto di citazione dall'avv. FUSETTI SILVIA GIUSEPPINA,  
elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso lo studio del medesimo

ATTORE

contro

\_\_\_\_\_, rappresentato e difeso,  
giusta delega a margine in calce dall'avv. LEANZA SIMONA MARIA, elettivamente domiciliato  
in VIA MILANO, 97 95127 CATANIA presso lo studio del medesimo

CONVENUTO

Il Giudice,  
nella causa civile iscritta al N. 1756/2023 R.G., avente ad oggetto divisione immobiliare tra le  
parti in epigrafe indicate,  
premesso che con sentenza di pari data è stata dichiarata la non comoda divisibilità dei cespiti siti in  
Fagnano Olona, via Boito n. 1, (in atti identificati);  
rilevato che le operazioni relative alla vendita di detti immobili impongono la rimessione della  
causa sul 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 il compendio per cui è causa non è facilmente divisibile e che nessuno dei conviventi  
ha concluso per l'attribuzione;  
ritenuto opportuno, in quanto in concreto maggiormente idonea ad assicurare in tempi rapidi l'esito  
del giudizio, procedere alla vendita dei beni 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 del bene oggetto di divisione di cui trattasi;

**NOMINA**

quale custode giudiziario di tutti i beni oggetto di divisione, in sostituzione del debitore, la  
**G.I.V.G. di Varese Via Valgella, 11**

**CONFERISCE**

*al custode i seguenti compiti:*

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;



fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. La parte attrice provvederà ad anticipare un fondo spese di € 500,00 al custode, da versarsi sul c/c che sarà indicato dallo stesso entro 30 gg. da oggi, per le spese vive sostenute nell'esecuzione dell'incarico.

#### **AUTORIZZA**

Il custode ad accedere all'immobile, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

#### **DISPONE**

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

\*Entro 40 giorni dalla nomina il custode effettuerà un primo accesso all'immobile presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato e/o dal convenuto ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce gas).

Ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al giudice allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione;

Eseguito l'accesso, il Custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutte le parti costituite.

In ogni caso il Custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovuto per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Il Custode provvederà senza ulteriore richiesta a dare esecuzione al provvedimento di liberazione allegato, estraendo copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notificherà quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul sito [www.tribunaledibustoarsizio.net](http://www.tribunaledibustoarsizio.net) il Custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile.

Il Custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né, a maggior ragione fornirà i loro nomi.

In occasione delle visite, che potranno avere luogo fino a 7 gg. prima dell'asta, il Custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Il Custode preciserà che l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal Giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso e, comunque anche in assenza di altri offerenti, una offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto.



Autorizza il CUSTODE a prendere visione e a richiedere copia gratuita presso tutti gli Uffici Pubblici o Privati, quali CC.RR.II, Agenzia Del Territorio Servizio Catastale. Archivi notarili, Uffici Tecnici Comunali o altro di tutti i documenti, che riterrà utile al fine di:

- Identificare correttamente i beni oggetto del procedimento;
- Alla esatta descrizione del gravame ipotecario dei vincoli e degli oneri giuridici ad essi relativo;
- Al reperimento dei titoli di provenienza;
- All'individuare la corretta collocazione Edilizia e Urbanistica;
- Occupazione degli ambienti;

anche al fine di poter procedere alle notifiche che si renderanno necessarie alla procedura

#### DISPONE

la vendita del compendio ereditario al prezzo base indicato nell'elaborato di stima agli atti, avvisando il notaio delegato che dovrà prevedere nel suo provvedimento l'eventuale avviso ove nell'elaborato risulti che sussistono vizi amministrativi da sanare o insanabili con il costo presumibile indicato in perizia.

**Si precisa che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo inferiore al detto prezzo base ribassato di 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.

#### DELEGA

**per le operazioni e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 bis del Codice di Procedura Civile il notaio Dr. Flaviano Atzori con studio in VIA MAMELI N.6 BUSTO ARSIZIO**

#### 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.

#### 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  $\frac{1}{4}$  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 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:

1. per il tramite di ASTALEGALE.NET spa: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), allestimento del punto informatico 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 Prealpina";

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

3. per il tramite di EDISERVICE srl pubblicazione degli avvisi tramite i servizi di Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita), pubblicazione dell'avviso di vendita attraverso il servizio Gestionale Aste sui maggiori portali immobiliari privati: [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.attico.it](http://www.attico.it) oltre che su tutti i siti specializzati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), a cura di Ediservice srl;

I costi complessivi per le pubblicazioni sopra citate sono: EUR 848,00 (iva inclusa);

4. 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.";



5. 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, alle parti e ai creditori iscritti non comparsi.

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.

Comunicherà 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 bancarie del conto, intestato alla procedura 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 oggetto di vendita 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 banca 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 banca 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, estrarre 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 Banca 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.

Il giudice fissa successiva udienza di comparizione delle parti avanti a sé **per il 10.7.2024 h10.15** per verificare dello stato della procedura.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica e alle parti non presenti.

Si comunichi.

Busto Arsizio, 23 novembre 2023

Il Giudice  
A. D'Elia

