



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

N. 87/2005 del Registro Esecuzioni Immobiliari

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

**ITALFONDIARIO SPA (DOVALUE SPA) MARTE SPV SRL (GIA' BANCA POPOLARE
COMMERCIO E INDUSTRIA SPA) MARTE SPV SRL (GIA' BANCA POPOLARE
COMMERCIO E INDUSTRIA SPA) MAJA FINANCE SRL ORA CAF SPA CARLO
GIARDINI ICA IMPOSTE COMUNALI AFFINI SRL BANCA IFIS SPA**

nei confronti di

Vista la nota depositata dal Professionista Delegato in data 10.3.2022,

Rilevato che appare necessario revocare la precedente ordinanza di delega emessa da questo ufficio in data 7.7.2021,

Rilevato che appare ugualmente necessario confermare la delega al precedente Professionista il quale, in quanto già delegato alla vendita di una porzione del medesimo complesso immobiliare oggetto di giudizio divisionale endoesecutivo rubricato al nr. 576/2012 R.Gen. , potrà collocare sul mercato il bene immobile nella sua unitarietà e quindi **successivamente disporre la ripartizione del ricavato tra le due procedure ed il trasferimento dei singoli lotti,**

IL GIUDICE

Ritenuto di disporre la vendita del compendio pignorato ai sensi degli articoli 569 e seguenti Codice 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 **oggetto della presente procedura** in unico lotto prezzo base di **€. 680.000,00** determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568 secondo comma del Codice di Procedura Civile come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi;

Si precisa che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **€. 510.000,00** prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

Qualora tale 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./Avv.to Roberto MAZZOLENI** con studio in Gallarate alla via Carlo Noe' n. 45

DISPONE

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

- **coordinare gli esperimenti di vendita previsti nella presente procedura con le attività di liquidazione disposte nel procedimento divisionale rubricato al nr. 576/2012 R.Gen. così da consentire la collocazione sul mercato dell'intero compendio immobiliare riconducibile alle due procedure con unica ordinanza di vendita e nel medesimo contesto spazio/temporale**
- 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 ¼ al prezzo base;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista e alla procedura, per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo;
- che l'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte;
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 giorni dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nell'avviso di vendita saranno inserite le seguenti ulteriori indicazioni.

- che l'offerta dovrà contenere:
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- che se l'offerente è 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 **il quale effettuerà UNICO AVVISO DI VENDITA ED UNICA PUBBLICITA' includendo il bene immobile oggetto del**



giudizio divisionale rubricato al nr. 576/2012 R.Gen. ripartendo successivamente i costi tra le due procedure delegate in proporzione ai valori iniziali dei beni.

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 RICAVALTA 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 Professionista Delegato.

Busto Arsizio, 15/04/2022

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Marco Lualdi

Il Cancelliere



Visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita emesso in data 15/04/2022,

RILEVA

Il pignoramento risulta notificato alla parte debitrice successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 12 del 11.2.2019 con conseguente applicabilità alla presente procedura del dettato normativo dell'art. 560 c.p.c..

L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, come si evince dalla nota depositata dal custode nominato, risulta attualmente

- libera e pertanto non qualificabile alla stregua di immobile adibita a residenza dal debitore o dal suo nucleo familiare.
- non costituisce, per classificazione catastale, unità immobiliare di natura residenziale e pertanto non può essere adibita a residenza dal debitore o dal suo nucleo familiare.
- occupata da un soggetto privo di titolo in quanto non facente parte del nucleo familiare del soggetto esecutato.
- occupata da un soggetto privo di titolo in quanto non facente parte del nucleo familiare del debitore in ragione della ----- che ha di fatto sciolto il vincolo matrimoniale e fatto venire meno l'unità del nucleo familiare rispetto alla posizione del debitore esecutato,
- nella titolarità di persona giuridica con conseguente insussistenza dei limiti alla perdita di possesso così come stabiliti dall'art. 560 c.p.c. così come modificato dalla Legge n. 12/2019,

Il debitore pertanto, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine al godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'articolo 560 terzo comma del Codice di Procedura Civile.

Appare opportuno non autorizzare il debitore od i terzi privi di titolo a continuare ad occupare l'immobile pignorato e quindi disporre la liberazione del bene al fine di assicurare una migliore conservazione del cespite e una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido e proficuo svolgimento della procedura.

La liberazione dell'immobile rende infatti più probabile la vendita a prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile all'aggiudicatario, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna a seguito di aggiudicazione e quindi disincentiva la partecipazione alla gara.

P Q M

Visti gli articoli 599 e 560 del Codice di Procedura Civile,

Ordina a [REDACTED]

nonché a qualunque terzo occupi senza titolo opponibile alla procedura l'immobile sito in ----
-, di consegnare immediatamente tale bene libero da persone e cose, al Custode Giudiziario G.I.V.G. srl – Istituto Vendite Giudiziarie.



Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

Si esegua a cura del custode.

Busto Arsizio, 15/04/2022

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Marco Lualdi



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

***DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE
DELL'IMMOBILE PIGNORATO***

Procedimento di esecuzione immobiliare n.87/2005 R.G.E. Imm. promosso da

**ITALFONDIARIO SPA (DOVALUE SPA) MARTE SPV SRL (GIA' BANCA
POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA) MARTE SPV SRL (GIA' BANCA
POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA) MAJA FINANCE SRL ORA CAF SPA
CARLO GIARDINI ICA IMPOSTE COMUNALI AFFINI SRL BANCA IFIS SPA**

Contro

██

Il Giudice dell'Esecuzione

Richiamato l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso in data 15/04/2022,

Visto l'art. 560 del Codice di Procedura Civile (come modificato dal D.L. n.59/2016 convertito in Legge n. 119/2016) che demanda al Custode l'attuazione del provvedimento di rilascio sulla base delle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione,

DISPONE

che il Custode Giudiziario ISTITUTO di VENDITE GIUDIZIARIE di VARESE provveda all'attuazione dell'ordine di liberazione del cespite **entro sei mesi** dalla comunicazione del provvedimento al Custode con le seguenti modalità:

- 1) Il Custode effettuerà un primo accesso entro il termine massimo di giorni 20 allo scopo di verificare lo stato di occupazione del bene e relazionerà al Giudice dell'Esecuzione nei successivi 10 giorni indicando specificamente le attività necessarie a conseguire il rilascio



definitivo dell'immobile e gli eventuali ausiliari di cui avvalersi (a titolo esemplificativo fabbro, Servizi Sociali, Medico Legale, Forza Pubblica). In particolare, in presenza di minori, di infermi o di disabili e comunque in situazioni di oggettive serie difficoltà economiche del nucleo familiare interessato, chiederà, in via preventiva, l'intervento dei Servizi Sociali competenti per territorio. Le situazioni di particolare gravità per le quali non è possibile trovare adeguata e tempestiva soluzione dovranno essere tempestivamente segnalate dal Custode al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei necessari provvedimenti.

- 2) In caso di presenza del debitore esecutato in occasione del primo accesso il Custode consegnerà copia dell'ordine di liberazione ovvero, in caso di assenza del debitore, ne immetterà copia nella cassetta postale.
- 3) Qualora l'immobile sia **libero da persone**, il Custode Giudiziario provvederà ad acquisire immediatamente il possesso del cespite con acquisizione delle chiavi.
- 4) Qualora l'immobile risulti **occupato da un terzo** il Custode Giudiziario provvederà alla notifica allo stesso di copia autentica dell'ordine di liberazione entro 15 giorni dal primo accesso. Perfezionata la notifica, il Custode Giudiziario predisporrà la relazione di cui al punto 1).
- 5) Qualora al momento della liberazione dell'immobile il Custode rilevi la **presenza di beni mobili**, provvederà ad una loro ricognizione eseguendo l'inventario con qualsivoglia mezzo idoneo (anche mediante ripresa audiovisiva) ed intimerà al titolare od al soggetto al quale predetti beni risultino riconducibili di asportarli, assegnando un termine non inferiore a giorni 30 salvo i casi di urgenza (beni di rilevante valore, beni pericolosi, animali ovvero in caso di intervenuta aggiudicazione dell'immobile). L'intimazione dovrà contenere l'avviso che in caso di mancato asporto dei beni entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati. Della predetta intimazione il custode dovrà dare atto a verbale nella sua qualità di pubblico ufficiale. In caso di assenza del soggetto intimato il verbale dovrà essere notificato a cura del custode 1) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492 comma 2 c.p.c. o, in difetto, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. 2) al terzo nelle forme ordinarie ai sensi degli articoli 137 e ss. c.p.c.. Decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto ad asportare le merci, il Custode provvederà allo smaltimento dei beni ovvero, nel caso questi ultimi rivestano un apprezzabile valore economico, alla loro liquidazione con modalità competitive.

Busto Arsizio, 15/04/2022

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Marco Lualdi

