N. 4/2026 del Registro Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE

ORDINANZA ex artt. 600 cpc e 181 disp. att. c.p.c.

Nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso da;

nei confronti di

A scioglimento della riserva assunta alla precedente udienza,

Vista la nota di trascrizione del pignoramento e l'istanza di vendita depositata in data 30.1.2026 dal creditore procedente.

Rilevato che oggetto del pignoramento è la quota indivisa di ½ del diritto di proprietà della parte esecutata sul compendio immobiliare sito in Gorla Minore (VA), identificato al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea99895544269fd37c85b901b5da6f38

- foglio 12 particella 1179 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: 1,
- foglio 12 particella 1179 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: S1

Considerato che comproprietaria non esecutata del compendio immobiliare pignorato per l'ulteriore quota indivisa di ½ è

Rilevato che:

- l'avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori ipotecari è stato notificato il 12.2.2026 a mezzo pec e che entrambi i creditori sono intervenuti nella procedura;
- l'avviso di pignoramento di cui all'art. 599, co. 2, c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c. è stato notificato alla comproprietaria non esecutata in data 21.2.2026;
- che si è costituita in giudizio chiedendo che, all'esito della vendita, sia disposta l'assegnazione della quota spettante del ricavato;
- che anche la comproprietaria non esecutata si è costituita nella procedura, con il patrocinio di un difensore, spiegando altresì intervento per un credito privilegiato

Considerato che il creditore ipotecario di primo grado ha chiesto che si proceda a divisione mediante vendita dell'intero compendio immobiliare. Il creditore procedente ha chiesto che il GE "inviti" il creditore fondiario ad estendere il pignoramento anche per la quota di titolarità della comproprietaria e, in subordine, ha chiesto procedersi al giudizio di divisione.

Rilevato che la parte esecutata e la comproprietaria non esecutata si sono rimessi alla decisione del tribunale sul punto.

Ritenuto che non può procedersi alla separazione in natura della porzione spettante al debitore esecutato (c.d. "separazione della quota in natura"), come previsto primariamente dall'art. 600, co. 1, c.p.c., e ciò sia perché né il creditore pignorante o intervenuto, né la comproprietaria hanno proposto istanza al riguardo, sia perché essa non sarebbe comunque possibile, considerata la conformazione e la natura dei beni, costituiti da un appartamento di circa 82 mq. di superficie commerciale e da un box singolo (circostanza espressamente evidenziata nella perizia estimativa).

Ritenuto, inoltre, che non può nemmeno ritenersi probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari al valore determinato dal perito estimatore, come secondariamente disposto dall'art. 600, co. 2, II parte, c.p.c., tenuto conto che la comproprietaria non esecutata, ritualmente evocata in giudizio, ha dichiarato di non poter domandare la assegnazione della quota del debitore esecutato

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea99895442269fd37c85b901b5da6f38

né vi sono altri soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto della quota medesima.

Visto l'art. 600, co. 2, I parte, c.p.c., secondo il quale il Giudice dispone che si proceda alla divisione giudiziale qualora, appunto, non vi sono le condizioni per l'applicazione né dell'art. 600, co. 1, c.p.c., né dell'art. 600, co. 2, II parte, c.p.c.

Considerato che tutti gli interessati hanno presenziato all'udienza ex art. 600 c.p.c. in quanto non vi sono altri soggetti (ulteriori a quelli già costituiti nel presente procedimento) che debbano essere convocati ai sensi dell'art. 1113 c.c., come si evince dalla relazione notarile integrativa depositata in data 30.4.2026 dal creditore procedente.

Considerato che non è sorta contestazione sulla necessità di procedere allo scioglimento della comunione mediante la vendita, previa integrazione della perizia di stima depositata in data 26.6.2026 che, ai fini della vendita, dovrà avere ad oggetto l'intera piena proprietà degli immobili.

Ritenuto quindi che si possa procedere direttamente allo scioglimento della comunione dei beni indivisi, ai sensi dell'art. 181 comma I disp. att. c.p.c..

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

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

DISPONE

che l'esperto stimatore proceda ad integrare e rettificare la perizia di stima depositata in data 26.6.2026, predisponendo un nuovo elaborato avente ad oggetto l'intera piena proprietà degli immobili, ivi compresa la quota della comproprietaria non esecutata, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

DISPONE

Procedersi a divisione dei beni immobili cosi' come di seguito identificati al Catasto fabbricati del Comune di Gorla Minore (VA):

- *foglio 12 particella 1179 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: 1,*
- *foglio 12 particella 1179 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: S1*

mediante la vendita del compendio immobiliare **con la modalità "sincrona mista"**, in unico lotto al prezzo base di **€ 116.000,00** 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;

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea99895442269fd37c85b901b5da6f38

Si precisa che saranno ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

ONERA

Il creditore ipotecario di grado più elevato di versare, entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, un fondo spese per gli adempimenti pubblicitari di € 2.500,00 sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso UNICREDIT S.P.A., (IBAN: IT 37 Q 02008 22800 000104651864) indicando come beneficiario "TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO" e riportando la seguente causale:

POSIZIONE(*spaziatura*)202600000400001(*spaziatura*)FONDO SPESE

DELEGA

per le operazioni di vendita **sincrona mista** e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile l'avv. Alessandra Cadorin con studio in Busto Arsizio, Largo Giardino n. 5.

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;
- fissare un primo esperimento di vendita nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- **fissare il termine per il deposito analogico o telematico delle domande di partecipazione entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello dell'asta esclusi i giorni festivi** con fissazione al giorno successivo della convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

La vendita potrà svolgersi esclusivamente presso una sala aste debitamente attrezzata il cui costo potrà essere posto a carico della procedura nel limite di €. 50,00 per esperimento di vendita a prescindere dal numero dei lotti ed a condizione che la predetta sala d'aste disponga dei requisiti minimi *(connessione internet in fibra, linea ADSL di riserva, almeno due computer portatili, schermo a disposizione dei presenti in sala, connessione wi-fi)* che consentano la celebrazione della gara.

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n.32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

* Offerta con modalità analogica/cartacea;

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, 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.

L'offerta dovrà contenere:

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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.
L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega o in misura inferiore al 15 % del prezzo da lui offerto;
L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

* Offerta con modalità telematica:

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società

ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita pubblicata sul portale del gestore della vendita telematica.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile e inserendo i documenti di seguito indicati da allegare all'offerta per la validità della stessa.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente firmare digitalmente l'offerta generata dal sistema, ricaricarla e confermarla. L'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale[1] che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi

[1] Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Una volta conclusa e confermata l'offerta il sistema invierà, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

Il presentatore che, invece, si avvale di una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (PEC per la vendita telematica) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15 % del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale ministeriale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

a) **copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno**

b) **copia del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**

c) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**

d) **copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;**

e) **copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in**

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

h) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

i)le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT89A0200822800000104651813 con la seguente causale:

POSIZIONE*(spaziatura)*AAAAPPPPPP00001*(spaziatura)* con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno fissato come termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato entro la tempistica predetta è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 presso il quale è possibile ottenere :

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

- **assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;**
- **supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;**
- **fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo di posta elettronica certificata, necessari per la partecipazione all'asta.**

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Le buste telematiche pervenute dal Ministero saranno rese visibili al professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega ovvero on-line, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

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% si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 ovvero formulato l'offerta telematica.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.

La gara, che si svolgere in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

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;

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.
La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

A seguito dell'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 gara** e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
Si precisa che;

- la vendita forzata 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;
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- **la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;**
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, 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.
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita alle condizioni sopra indicate, determinare il prezzo base in misura inferiore di un quinto rispetto al precedente, avendo cura di

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

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;

Il Professionista Delegato provvederà quindi a

- 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 l'udienza prevista per il nuovo esperimento di vendita;
- 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 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 la relativa comunicazione e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

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

AVVISA

che l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. La richiesta di acceso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato G.I.V.G. S.r.l. IVG di Varese.

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.

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

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;
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.asteannunci.it,www.asteavvisi.it,www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio Gestionale Aste sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it , www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale 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@edicomspa.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 1.054,97 iva inclusa (a cui vanno aggiunti Euro 100,00 a lotto per la pubblicazione sul PVP, come indicato nel punto 1 della delega).

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.

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

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

verificherà se un altro creditore munito di titolo esecutivo intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.
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.

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

Il Professionista Delegato predisporrà quindi la **bozza del progetto di divisione tra i comproprietari** della somma ricavata dalla vendita entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento attenendosi alle indicazioni che seguono.

- Verranno considerate quali spese imputabili a tutti i comproprietari le seguenti spese: il compenso del Custode Giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, compreso quello dell'estimatore e del professionista delegato, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, nonché le spese di pubblicità.

- Depositerà dunque in cancelleria il progetto di divisione e rimetterà gli atti a questo Giudice per la fissazione dell'udienza di discussione del progetto ex art. 789 c.p.c.

A seguito della dichiarazione di esecutività del progetto, le somme di spettanza della comproprietaria verranno versate con le modalità dalla stessa indicate mentre, per le somme di spettanza dell'esecutato, si procederà ad elaborare il progetto di riparto tra i creditori ex art. 596 c.p.c.

A tal fine, il Professionista Delegato:

- Inviterà ciascun creditore a presentare la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali 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 e lo trasmetterà al GE, ai sensi dell'art. 596 comma II c.p.c.. A seguito di esame del progetto da parte del GE, il Professionista delegato fisserà innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.

- 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;

- 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

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38

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.

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.

CONFERMA

La nomina di G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.), con sede principale a Varese, Via Valgella n. 11 quale custode giudiziario dell'intero compendio oggetto di divisione, in sostituzione del debitore e del comproprietario non esecutato;

DISPONE

Che la presente ordinanza venga comunicata dalla cancelleria alle parti costituite, al Professionista Delegato, al Custode e all'esperto stimatore.

Busto Arsizio, 20.10.2026

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Elisa Tosi

Firmato Da: TOSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ea9989544269fd37c85b901b5da6f38