

R.G. 4278/2024 A.C.



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Seconda Sezione Civile

VERBALE DEL 21/07/2026

Oggi, 21/07/2026, innanzi al Giudice, dott. Michele Munari, compaiono:

Il Giudice, dato atto di quanto sopra,

RILEVATO CHE, in punto di integrità del contraddittorio e di questioni sul diritto alla divisione,

- l'ordinanza introduttiva del presente giudizio divisionale è stata ritualmente notificata a tutti i
litisconsorti necessari;



- non è stata contestata la sussistenza del diritto alla divisione di ciascuno degli immobili oggetto del giudizio.

RILEVATA l'insussistenza del presupposto della comoda divisibilità per procedere alla separazione in natura del bene, in ragione della sua conformazione, alla luce della descrizione fornita dal perito estimatore.

RILEVATO altresì **CHE** non è sorta contestazione sulla necessità di procedere alla vendita.

Visto il richiamo agli artt. 570 ss. c.p.c. contenuto nell'art. 788, co. 3, c.p.c.

RITENUTO pertanto di disporre la vendita telematica del bene in comunione con la **modalità "sincrona mista"**, delegando le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 788, co. 4 c.p.c.

ORDINA la vendita del compendio pignorato in unico lotto prezzo base di **€ 180.000,00**, determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'art. 568, co. 2, c.p.c., come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

PRECISA CHE sono efficaci anche offerte presentate per un importo corrispondente al prezzo base decurtato del 25% e che qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DELEGA per le operazioni di vendita e per tutte le attività indicate dall'articolo 790 c.p.c. 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 c.p.c.;
- depositare, entro trenta giorni dalla notificazione della presente ordinanza, un **Rapporto iniziale** delle attività svolte;
- depositare, ogni sei mesi con prima decorrenza dalla data di deposito del Rapporto iniziale, un **Rapporto riepilogativo periodico** 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;

- predisporre l'avviso di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., espletando la pubblicità secondo le indicazioni di seguito fornite;

- determinare, in caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, il prezzo base in misura inferiore di un quinto rispetto al precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come rideterminato; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

- fissare un nuovo termine **non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni** per formulare offerte con le modalità previste dall'articolo 571 c.p.c. e fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'adunanza prevista per gli adempimenti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c.;

- svolgere, anche per questo secondo esperimento di vendita, e per gli eventuali successivi esperimenti, tutte le attività oggetto della presente delega;

- a procedere, analogamente, in caso di esito negativo, ad altri tre esperimenti di vendita, **da espletarsi a distanza massima di 120 giorni l'uno dall'altro**, con le stesse modalità delle precedenti, indicando, in ciascuna, un prezzo base ribassato del 20% rispetto al prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato;

- nell'ipotesi in cui la sequenza delle cinque vendite non consenta l'aggiudicazione, rimettere gli atti 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 documentazione e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

DISPONE CHE in adempimento dell'incarico, il Professionista delegato espleti i cinque tentativi di vendita in **24 mesi**, avendo cura di depositare in Cancelleria ogni avviso di vendita che venga pubblicato.

PRECISA CHE qualora 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 ed 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.

DISPONE CHE il Professionista delegato si attenga alla seguente

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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.

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 $\frac{1}{4}$ 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.

*** Offerta con modalità telematica;**

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 utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.

**REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA
E 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.

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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale¹ e, quindi, il presentatore dovrà firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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 inserita e salvata.

Il presentatore che, invece, si avvale di una posta elettronica certificata autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID) 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 decimo 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 e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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".



Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. In tale ipotesi, in ogni caso, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail all'G.I.V.G. Busto Arsizio all'indirizzo (segreteria.ba@givg.it oltre alla cancelleria (esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it))

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)AAAAPPPPP00001(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 allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato 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 procuratore legale 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 aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 presso il quale è possibile ottenere:

- 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 certificato 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 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%, 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.

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 svolgerà 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;

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.

Qualora 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 ed 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.

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 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.
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

RILEVATO CHE il D.M. n. 32/2015 prevede che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica debbano essere espletate sotto la cura del gestore quale soggetto autorizzato dal giudice e sotto il controllo del Professionista Delegato quale referente,

CONSIDERATO CHE la scelta del gestore deve essere effettuata in autonomia dal giudice ex art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel Registro Gestori delle Vendite Telematiche,

NOMINA quale gestore della vendita telematica per la presente causa la società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.

DISPONE CHE l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. La richiesta di accesso 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.

DISPONE CHE l'Avviso di vendita sia reso pubblico mediante i seguenti adempimenti di

PUBBLICITA' LEGALE

1. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP)** ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c. e 631 bis c.p.c. a cura di Astalegale.net S.p.A., in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente.



2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c.:

- a) Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; **Pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina**
- b) Per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.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 S.p.A. all'indirizzo: procedure.busto@astalegale.net ovvero mediante modulo di richiesta online e a Gruppo Edicom – Ediservice S.r.l. all'indirizzo mail info.bustoarsizio@edicomsrl.it secondo i calendari e le tempistiche indicate dalle due Società.

PRECISA CHE i costi complessivi per le pubblicazioni di cui al punto 2 sub a) e b) è pari ad € 1.054,97 i.v.a. inclusa.

INCARICA “Astalegale.net s.p.a.”, quale gestore della pubblicità, e soggetto legittimato, senza oneri aggiuntivi per la procedura, del compimento delle operazioni di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ivi compreso il versamento del contributo dovuto.

La cancelleria provvederà ad inserire “Astalegale.net s.p.a.” nell'anagrafica del fascicolo telematico come commissionario.

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Professionista Delegato, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si



procederà all'esame delle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del Custode. Verranno in ogni caso omessi i dati catastali e i confini del bene.

Le pubblicità verranno effettuate a cura del Professionista Delegato.

Qualora, tenuto conto del fondo spese già precedentemente versato e detratti gli eventuali esborsi già sostenuti dal Professionista, non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, gli oneri necessari alla pubblicità saranno sostenuti, a titolo di anticipazione, dal creditore ipotecario di grado più elevato o, in mancanza, dal creditore procedente, con avvertimento che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti.

Il creditore onerato dell'anticipazione delle spese che non intenda versare la somma necessaria agli adempimenti pubblicitari, dovrà comunicare formalmente tale sua intenzione al Professionista delegato almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista; in tal caso il Professionista delegato verificherà se un altro creditore munito di titolo esecutivo intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.

In caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle aste pubbliche nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile ai creditori muniti di titolo, dovrà essere dichiarata l'estinzione della procedura ex art. 631-bis c.p.c.

L'avviso di vendita verrà comunicato, per opportuna conoscenza al Custode, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Il Professionista Delegato provvederà a verificare che la relazione di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati esposti e segnalerà immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

DISPONE CHE il Professionista delegato curi anche i seguenti

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- ad esito dell'aggiudicazione, il Professionista delegato acquisirà, ove non risultanti dagli atti, le informazioni relative allo stato civile dell'aggiudicatario ed eventualmente al regime patrimoniale in essere tra i coniugi ed alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni;
- l'avvenuta aggiudicazione verrà immediatamente comunicata al Custode;
- all'aggiudicatario verranno comunicati, a mezzo raccomandata: l'importo del saldo prezzo, delle imposte conseguenti al trasferimento e delle spese di procedura a suo carico, il termine

finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;

- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie;
- acquisita la documentazione relativa all'effettivo accredito del saldo e degli oneri dovuti, il Professionista delegato comunicherà all'estimatore il prezzo ricavato dalla vendita, al fine di consentirgli di presentare al Giudice l'istanza di liquidazione del compenso;
- entro sette giorni dal versamento delle somme dovute, verrà predisposta, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento che verrà trasmessa tempestivamente al giudice dell'esecuzione;
- depositato il decreto di trasferimento, verrà acquisita una copia autentica di tale documento per gli adempimenti relativi alla registrazione dell'atto, alla trascrizione dello stesso nei Registri Immobiliari ed alla voltura catastale;
- espletati tali adempimenti e versati i tributi dovuti, l'originale del decreto di trasferimento dovrà essere depositato in Cancelleria unitamente ad una copia della nota di trascrizione;
- una copia autenticata del decreto di trasferimento dovrà essere inviata, unitamente ad una copia della nota di trascrizione, tramite raccomandata, all'acquirente;
- il delegato provvederà, infine, alla cancellazione dei gravami.

DISPONE, infine, **CHE** il Professionista delegato predisponga la bozza del progetto divisionale, sottoponendolo al Giudice ai sensi dell'art. 789 c.p.c.

DISPONE, ancora, **CHE** parte attrice (creditore procedente) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., provveda al versamento sul conto corrente intestato al presente procedimento divisionale del fondo spese dell'importo di **euro 2.500,00**, necessario per il pagamento delle pubblicità e delle operazioni funzionali alla vendita, entro quindici giorni dalla data odierna.

MANDA alla Cancelleria la comunicazione della presente ordinanza resa a verbale al Professionista Delegato.

Il Giudice
dott. Michele Munari

