



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO**  
**Sezione I Civile**

**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA**

Nelle procedure esecutive riunite:

- **n. RGE 897/2007** promossa dall'avv. PASQUALE SCALAMBRINO contro ONOFRIO BILARDO e BARBARA BILARDO
- **n. RGE 725/2007** promossa da ROBERTO ESPOSITO, STEFANO CAPELLI, GIOVANNI BOTTIROLI e FABRIZIO SIRTORI contro ONOFRIO BILARDO e BARBARA BILARDO
- **n. RGE 890/2005** promossa dall'avv. PASQUALE SCALAMBRINO contro ONOFRIO BILARDO

\*\* \*\* \*

Il Giudice dell'Esecuzione

Letti gli atti;

richiamata preliminarmente l'ordinanza del 2/1/2021, alla cui lettura integrale si rimanda, la quale contiene il riepilogo completo dello svolgimento del procedimento e della sua natura, che possono così sinteticamente riassumersi:

- il procedimento nasce da più sequestri conservativi promossi dai creditori di ONOFRIO BILARDO, aventi ad oggetto il 50% delle quote societarie della IMMOBILIARE ALABAMA SRL;
- i sequestri erano stati eseguiti *ex art. 2905 comma II c.c.* nei confronti della socia apparente BARBARA BILARDO, in concomitanza con le azioni revocatorie dei trasferimenti della partecipazione societaria in suo favore;
- una volta passate in giudicato le sentenze di revocatoria, i sequestri si sono convertiti in pignoramento e oggi il procedimento prosegue quale espropriazione contro il terzo proprietario, ai sensi degli artt. 602 ss. c.p.c.;

rilevato che, con la predetta ordinanza, sono state rigettate le eccezioni in rito relative alla regolarità della conversione del pignoramento, alla legittimazione processuale ed alla sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata dell'esecuzione per infruttuosità ai sensi dell'art. 164 bis. disp. att. c.p.c.;

rilevato, in particolare, che la questione dell'infruttuosità era già stata sollevata diverse volte in precedenza dall'esecutata e tutte le volte era stata rigettata, spiegando che *"il potere di disporre la chiusura anticipata dell'esecuzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. costituisce uno strumento eccezionale da utilizzare con misura solo laddove la prosecuzione dell'esecuzione appaia certamente anti-economica, il che non pare potersi affermare con certezza in questo caso, essendo il valore della partecipazione sequestrata condizionato ad una serie di variabili da chiarire, in primis legate all'esito di cause pendenti"* (cfr. ordinanza 7/7/2017, citata ancora nell'ordinanza 2/1/2021);

rilevato che, rigettata ogni eccezione, è stata quindi disposta una nuova perizia di stima del valore delle quote pignorate;

rilevato che la stima, assai elaborata, eseguita dall'esperto commercialista dott. MASSIMO BALCONI – correttamente eseguita utilizzando il metodo patrimoniale, stante il fatto che la partecipazione pignorata riguarda una società immobiliare – ha condotto ad un risultato dubitativo e alternativo, condizionato dall'incertezza in merito all'efficacia di due antichi contratti preliminari del 2005, mai eseguiti, che avevano avuto ad oggetto gli immobili societari:

- in particolare, una prima stima compiuta sulla base delle risultanze formali dei bilanci (denominata dallo stimatore "ipotesi A") ha portato alla conclusione che la partecipazione societaria avrebbe addirittura un valore negativo, in quanto il compendio immobiliare costituente l'intero patrimonio attivo sarebbe stato promesso in vendita a terzi a fronte di ingenti caparre già pagate;
- una stima alternativa ("ipotesi B"), ha rettificato il valore a bilancio di dette caparre per quasi € 200.000,00 complessivi, stanti i forti dubbi esistenti in merito al fatto che detti importi siano stati effettivamente pagati dai promissari acquirenti (indicati in due società presumibilmente *"costituite ad hoc da soggetti vicini ai soci di Alabama"*), con la conseguenza che, all'esito del ricalcolo del passivo di bilancio, il valore patrimoniale della partecipazione assumerebbe un segno positivo per complessivi € 38.900,00;

ritenuto che non meritino accoglimento le contestazioni di nullità della perizia, non essendo ravvisabile alcuna lesione del contraddittorio: difatti, in questo procedimento non si applicano direttamente le disposizioni relative alla consulenza tecnica nelle cause civili e lo stimatore è sempre autorizzato ad acquisire *aliunde* documentazione sul bene

da stimare, ottenuta su iniziativa propria o di parte, purché su di essa sia garantito il contraddittorio, il che in questo caso è stato ampiamente consentito anche con l'assegnazione di specifici termini per controdedurre (cfr. ordinanza del 9/7/2021);

ritenuto, quindi, che l'unica possibile ragione ostativa alla vendita sia costituita dalla possibile infruttuosità della procedura, posto che la difesa dell'esecutata e della stessa IMMOBILIARE ALABAMA insistono affinché sia disposta la chiusura anticipata dell'esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

ritenuto che la norma in questione debba essere applicata con grande moderazione, attenendosi all'insegnamento della Suprema Corte secondo cui *"il giudice ha il dovere, prima di dichiarare impossibile il raggiungimento del fine specifico dell'espropriazione consistente nella liquidazione alla base del soddisfacimento dei creditori, di procedere ad uno o più nuovi tentativi di vendita"*, posto che *"l'individuazione del giusto prezzo è rimessa all'esito della gara sollecitata tra gli offerenti estranei al processo e correttamente tenuta"* e che *"deve prevalere la tutela del corrispondente buon diritto consacrato in capo al creditore"*, così che *"la peculiare ipotesi di chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. ricorre e va disposta ove ... risulti, in base ad un giudizio prognostico basato su dati obiettivi anche come raccolti nell'andamento pregresso del processo, che il bene sia in concreto invendibile o che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dar luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati ed a maggior ragione se possa consentire soltanto la copertura dei successivi costi di esecuzione"* (Cass., sez. III, 10/6/2020, n. 11116);

ritenuto quindi che, facendo applicazione di tali principi, non sia possibile dichiarare sin d'ora la chiusura anticipata della procedura senza provare nemmeno una volta a mettere in vendita la partecipazione pignorata;

ritenuto che tale conclusione valga a maggior ragione nel caso di specie, alla luce:

- delle oggettive incertezze in merito al valore venale del bene pignorato;
- dell'interesse manifestato personalmente dal creditore procedente a partecipare all'asta;
- del contrario interesse manifestato sia dall'esecutata in questa procedura sia dalla titolare della residua quota del 50%, parimenti colpita da parallela procedura espropriativa all'interno della quale è stata richiesta la conversione del pignoramento (con ciò implicitamente dimostrando il valore economico della partecipazione societaria);

ritenuto che, per tali ragioni, si debba esperire perlomeno un tentativo di vendita, in modo tale da verificare in concreto se i beni pignorati e la relativa alea siano tali da suscitare o meno un interesse sul mercato e possibilmente ricavare una somma che possa soddisfare in termini sufficientemente apprezzabili la pretesa del creditore procedente;

ritenuto che non possano essere accolte nemmeno le contestazioni relative alla presunta strumentalizzazione del processo esecutivo da parte del creditore procedente, il quale – a dire delle controparti – si avvarrebbe del pignoramento sviandolo dal suo scopo naturale, al fine di realizzare propri obiettivi diversi dalla soddisfazione del credito: a questo proposito, si può solo osservare che le motivazioni personali sottese al comportamento delle parti non possono essere sindacate dal Tribunale e che l'unica valutazione rilevante è quella per cui l'esecuzione sia oggettivamente idonea a soddisfare almeno in parte i crediti azionati, il che, ad oggi, non può essere escluso, per le ragioni già spiegate;

ritenuto che, per l'individuazione del prezzo base d'asta, si possa fare riferimento alla stima più ottimistica di cui alla sopra citata "ipotesi B", arrotondata a euro 40.000,00;

\*\* \*\*

per questi motivi

#### **ORDINA LA VENDITA**

della partecipazione sociale corrispondente al 50% del capitale sociale della società IMMOBILIARE ALABAMA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (con sede a Bosisio Parini, Via Manzoni 40, codice fiscale 06062810152), per un valore nominale euro 5.200,00;

#### **DELEGA**

ex art. 534 bis c.p.c. il compimento delle operazioni di vendita senza incanto al Notaio LAURA MUTTI, con studio a Merate, che provvederà a vendere le partecipazioni stesse secondo le disposizioni che seguono;

#### **DISPONE**

allo stato, un unico tentativo di vendita dei beni pignorati, al prezzo base d'asta di euro 40.000,00 (lotto unico), con successiva rimessione degli atti al giudice per una nuova valutazione in caso di asta deserta;

#### **INVITA**

il professionista delegato ad attenersi alle seguenti indicazioni per lo svolgimento della vendita:

- 1) aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un conto corrente intestato alla "proc. esecutiva n. 897/2007 R.G.E." – se non già aperto in precedenza – in relazione al quale si autorizza sin d'ora il servizio di home banking dispositivo, sul quale il creditore procedente verserà, nel termine di trenta giorni, euro 1.000,00 quale fondo spese per la vendita e sul quale il delegato gestirà tutte le operazioni inerenti all'incarico;

- 2) fissare un termine per la presentazione delle offerte di acquisto; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- 3) curare la pubblicità legale e commerciale mediante pubblicazione della presente ordinanza, della relazione di stima e dei propri recapiti sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net.](http://www.legalmente.net.), salva la facoltà del delegato di procedere ad altre forme di pubblicità che ritenga opportune. Le spese di pubblicità sono forfetariamente quantificate nella somma di € 500,00. Il delegato è sin d'ora autorizzato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura - dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;
- 4) ricevere le buste contenenti le offerte. Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente).

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del delegato una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno centoventi giorni (in bollo).

L'offerta dovrà contenere, tra l'altro:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "proc. esecutiva n. 897/2007 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente
- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Lecco; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- 5) fissare l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti. Questa dovrà tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, innanzi al delegato, presso il suo studio ovvero presso altro locale idoneo indicato nell'avviso di vendita, con le modalità e con la pubblicità indicate nella presente ordinanza;
- 6) prendere cognizione delle offerte, previa apertura delle buste nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti, e al loro esame, così come alla verifica della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 7) dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza. In particolare, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- 8) effettuare la gara tra gli offerenti nel giorno ed ora indicati.  
In caso di unica offerta si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta; qualora, però, gli offerenti non aderiscano alla gara, il bene sarà comunque aggiudicato al maggiore offerente o, se le offerte pervenute siano per il medesimo prezzo, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.  
Nella gara, il bene è aggiudicato all'ultimo offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. L'aumento minimo sulla precedente offerta più alta deve essere di almeno € 500,00;
- 9) redigere il verbale dell'udienza, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
- 10) verificare sullo statuto della IMMOBILIARE ALABAMA l'esistenza del diritto di prelazione in favore degli altri soci e, in caso affermativo, comunicare loro immediatamente l'esito dell'aggiudicazione, affinché esercitino il proprio diritto nel termine eventualmente previsto dallo statuto o, in mancanza, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Il pagamento del prezzo dovrà essere eseguito dal socio entro il termine di cinque giorni decorrenti dall'esercizio del diritto di

prelazione, con le medesime modalità previste per i terzi aggiudicatari, a pena di decadenza;

- 11) disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'Esecuzione per approvazione);
- 12) comunicare all'aggiudicatario, entro cinque giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 13) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e le spese necessarie, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito di tali somme è di 30 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; nello stesso termine dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento poi al residuo prezzo

In caso di pagamento parziale o di mancato pagamento, la caparra verrà acquisita alla procedura e, ai sensi dell'art. 540, c. 2, c.p.c., le quote saranno rimesse in vendita alle medesime condizioni, a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

La trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, al quale dovrà essere consegnata copia del verbale di aggiudicazione, successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito;

- 14) eseguire le formalità conseguenti alla vendita, anche di carattere fiscale, ove necessario;
- 15) formare un progetto di distribuzione, al quale saranno allegati l'istanza di liquidazione delle competenze del delegato, con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, nonché i giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita. Ai fini della formazione del progetto, il delegato inviterà i creditori a depositare tempestivamente le proprie note di precisazione del credito. Anche in caso di inottemperanza dei creditori, comunque il progetto sarà depositato nel fascicolo telematico entro trenta giorni dalla vendita;
- 16) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista.

### **FISSA**

al giorno 23/9/2025 ore 11.30 l'udienza per la verifica dell'esito della vendita e la distribuzione dell'eventuale ricavato.

Si comunichi alle parti e al notaio delegato, per il tramite dell'Associazione notarile di Lecco.

Lecco, 10/3/2025

Il Giudice dell'Esecuzione  
dott. Carlo Boerci