Cause riunite R.G. 343/2025 e 26/2026 E.I.

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Seconda Sezione Civile

VERBALE D'UDIENZA DEL 23/06/2026

Oggi, 23/06/2026, innanzi al Giudice, Dott. Milton D'Ambra, compaiono:
- per il creditore procedente [redacted] in sostituzione dell'Avv. [redacted]
- per il creditore intervenuto [redacted]
in sostituzione dell'Avv. [redacted]
- per l'esecutata [redacted] nessuno compare;
- per l'esecutato [redacted] nessuno compare.

La difesa di parte creditrice insiste per l'accoglimento dell'istanza di vendita, cui si associa la difesa dell'intervenuto, con l'applicazione dell'art. 41 TUB; il fondo spese è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura, come da contabile depositata telematicamente.
Richiesto alle parti presenti, l'Avv. [redacted] chiede termine per eventuali osservazioni sulla *Relazione di stima*.

Il Giudice, dato atto di quanto sopra, si riserva.

Successivamente, a scioglimento della riserva assunta in data odierna, pronuncia la seguente

ORDINANZA

Visti la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, l'istanza di vendita, la nota di trascrizione del pignoramento e la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.
Verificata la regolarità della notifica del decreto di fissazione della presente udienza effettuata agli esecuti in data 24 febbraio 2026, a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la Cancelleria, ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c.
Considerato che non sussistono creditori privilegiati iscritti ulteriori rispetto alle parti costituite.
Dato atto dell'assenza di opposizioni, nel termine ultimo di cui all'art. 615, co. 2, II parte, c.p.c.

Ritenuto di disporre la vendita del Compendio pignorato ai sensi degli artt. 569 ss. c.p.c. con la **modalità TELEMATICA "sincrona mista"** e **di** delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-*bis* c.p.c., non ravvisando l'esigenza di procedervi direttamente, senza disporre alcun rinvio per osservazioni alla Relazione di stima che risulta tempestivamente depositata dal Perito estimatore nei 30 giorni antecedenti, senza che sia stato avviato il subprocedimento di cui all'art. 173-bis, penult. co., att. c.p.c.

p.q.m.

ORDINA l'espropriazione del Compendio immobiliare pignorato.

DISPONE **n. 5 tentativi di vendita telematica sincrona mista** dei seguenti Lotti come formati nella *Relazione di stima* sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'art. 568, co. 2, c.p.c. ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi:

- Lotto n. 1 al prezzo base di € **126.000,00**
- Lotto n. 2 al prezzo base di € **314.000,00**

PRECISA CHE sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore 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.

DELEGA per le operazioni di **vendita telematica sincrona mista** e per tutte le attività indicate dall'art. 591-*bis* c.p.c. la **Dott.ssa RACHELE TOVAGLIERI** con studio a BUSTO ARSIZIO, Via Pegolesi n. 2, iscritta nell'Elenco dei professionisti di cui all'art. 179-*ter* att. c.p.c.

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'art. 498 c.p.c.;
- depositare nel fascicolo telematico, entro 30 giorni dalla notificazione della presente ordinanza, una *Relazione iniziale*, sulle attività preliminari svolte, allegando l'avviso di vendita del primo esperimento;
- depositare, con cadenza semestrale e con decorrenza dalla data di deposito del rapporto riepilogativo preliminare, una *Relazione periodica* sulle attività svolte nel semestre;
- fissare un **primo esperimento di vendita** nel **termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza (allegando il relativo avviso nella *Relazione iniziale*);

- 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 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.**

- in caso di esperimento di vendita deserto, fissare un nuovo termine **non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni**, decorrenti dalla data del primo esperimento di vendita deserto, per la presentazione delle offerte in vista del secondo esperimento di vendita da espletare il giorno successivo, con le medesime modalità ed indicando quale Prezzo base delle offerte il Prezzo base del primo esperimento di vendita ribassato del 20%;

- predisporre l'avviso della seconda vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., 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;

- procedere, analogamente, ad altri **TRE esperimenti di vendita**, da fissare in un **termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'ultimo esperimento 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; riduzioni in misura diversa dovranno essere previamente autorizzate dal Giudice, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.

- nell'ipotesi in cui la sequenza delle **CINQUE vendite** non consenta l'aggiudicazione, rimettere gli atti al Giudice, unitamente ad una *Relazione* sull'attività compiuta e su quella posta in essere dal Custode giudiziario (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.

DISPONE CHE il Professionista Delegato espleterà i cinque tentativi di vendita in **20 mesi** avendo cura di depositare ogni avviso di vendita che venga pubblicato, unitamente alla prova di avvenuta pubblicazione e di avvenuta notifica, con la precisazione che **nei primi dodici mesi dal conferimento dell'incarico dovranno essere espletati almeno TRE esperimenti di vendita**, secondo i termini indicati, a pena di revoca dell'incarico.

Rilevato che il d.m. 32/2015 prevede che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica debbano essere espletate sotto la cura di un Gestore autorizzato dal Giudice e sotto il controllo del Professionista delegato.

Considerato che la scelta del Gestore deve essere effettuata in autonomia dal giudice, secondo quanto previsto dall'art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel *Registro Gestori delle Vendite Telematiche*.

NOMINA Gestore della vendita telematica la ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.

STABILISCE CHE nell'Avviso di vendita vengano specificate le seguenti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma cartacea ovvero in forma telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. d.m. 32/2015, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul *Portale delle Vendite Pubbliche* del Ministero della Giustizia.

* **Offerta con modalità analogica/cartacea**:

- le offerte di acquisto vanno 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 nella presente ordinanza 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.

*** <u>Offerta con modalità telematica</u>:**

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 p.e.c. 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 precompilato reperibile all'interno del Portale ministeriale *http://venditepubbliche.giustizia.it* ovvero all'interno del Portale del gestore della vendita telematica *www.fallcoaste.it*.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA. PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta 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 sito del Gestore della vendita telematica.

In particolare, il soggetto interessato deve prestare - 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 un proprio indirizzo di p.e.c. che andrà utilizzato 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, 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 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 p.e.c. 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, all'indirizzo di posta elettronica ordinaria (p.e.o.) o di posta elettronica certificata (p.e.c.) 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, co. 5, d.m. 32/2015 (c.d. *p.e.c. 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 ovvero se 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 e conservate dal Portale ministeriale 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:

- 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;

[1] Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità.

- 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;
- 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;
- 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;
- 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 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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;
- 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;
- 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'avvenuto pagamento della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il pagamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente bancario avente IBAN *IT89A0200822800000104651813* con la seguente causale:

POSIZIONE(spaziatura)202500034300001(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'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'offerente 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 13.30 alle ore 17.30 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 e/o di 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 p.e.c. indicato dall'offerente 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; 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 Professionista delegato, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il medesimo.

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 Professionista 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, 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 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 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 sequestri conservtivi o 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'art. 2, co. 7, d.m. 217/2015.
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE CHE i beni immobili oggetto di vendita siano visitabili 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 per il tramite del Custode giudiziario.

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, co. 1, c.p.c. e dell'art. 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 per ciascun Lotto, sono a carico del creditore procedente.

2. Pubblicazione, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte, sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c.:

a) Per il tramite di ASTALEGALE.NET S.P.A.:

- pubblicazione dell'Avviso di vendita, della Relazione di stima 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 S.R.L.:

- pubblicazione dell'Avviso di vendita, della Relazione di stima 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 in vendita);

- pubblicazione di un estratto dell'Avviso 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***.

PRECISA CHE in ordine agli adempimenti di pubblicità della vendita:

- il Professionista delegato dovrà inviare la richiesta di pubblicazione ad ASTALEGALE.NET S.P.A. all'indirizzo: *procedure.busto@astalegale.net* ovvero mediante modulo di richiesta online e al GRUPPO EDICOM – EDISERVICE S.R.L. all'indirizzo mail *info.bustoarsizio@edicomsrl.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 per ciascun Lotti per la pubblicazione sul PVP di cui al punto 1.

- 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, successivamente all'aggiudicazione, provveda ai seguenti ulteriori incombenti, da espletarsi **entro il termine massimo di giorni 120 dal deposito del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**:

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

- acquisizione, ove non risultanti dagli atti, delle informazioni relative allo stato civile dell'aggiudicatario ed eventualmente al regime patrimoniale in essere tra i coniugi, nonché alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni;

- comunicazione dell'aggiudicazione al Custode giudiziario, anche ai fini dell'emissione e dell'esecuzione dell'ordine di liberazione;

- comunicazione all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo messaggio di p.e.c., dell'importo del saldo prezzo, delle imposte conseguenti al trasferimento e delle altre spese di procedura a suo carico, del termine finale per il versamento e delle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura;

- aggiornamento delle visure per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie;

- comunicazione del prezzo di aggiudicazione al Perito estimatore, per la predisposizione dell'istanza di liquidazione del compenso a saldo;

- acquisizione di una dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. sulla provenienza della provvista con cui è stato versato il saldo prezzo;

- deposito, entro sette giorni dall'acquisizione della dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. e dal versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario, della bozza del decreto di trasferimento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate;

- pubblicato il decreto di trasferimento, acquisizione di una copia autentica del medesimo per espletare gli adempimenti relativi alla sua trascrizione nei RR.II, registrazione all'Agenzia delle entrate e voltura catastale, nonché quelli relativi alla cancellazione dei gravami;

- versati i tributi dovuti, deposito della copia autentica del decreto di trasferimento in Cancelleria, unitamente ad una copia della Nota di trascrizione;

- deposito dell'istanza di liquidazione del proprio compenso, unitamente alla prova delle spese non imponibili sostenute a carico della massa e a carico dell'aggiudicatario;

- consegna all'aggiudicatario acquirente di una copia autenticata del decreto di trasferimento e della Nota di trascrizione.

FASE DI DISTRIBUZIONE

Il Professionista delegato depositerà il progetto di distribuzione sulla base delle seguenti indicazioni:

- invito a ciascun creditore a depositare, **entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento**, la precisazione del credito e la nota spese, con proposta di liquidazione dei compensi sulla base della somma *distribuibile* ai creditori e avendo cura di documentare le spese non imponibili sostenute, nonché a indicare le coordinate bancarie per l'accredito, precisando che il conto corrente su cui andranno eseguiti i bonifici bancari dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione di difensori o di terzi; i creditori ipotecari dovranno, altresì, depositare una copia della nota di iscrizione dell'ipoteca, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria

sugli immobili, ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3, c.c., dovranno, infine, documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvertendoli del fatto che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

- deposito dello stato di graduazione dei crediti, con specifica indicazione degli eventuali diritti di prelazione;

- deposito del progetto di distribuzione nell'ipotesi in cui vi siano più creditori, provvedendo altrimenti all'assegnazione della somma all'unico creditore ai sensi dell'art. 510, co. 1, c.p.c.;

- nel progetto di distribuzione dovrà essere indicata la data e l'ora di convocazione avanti il Professionista delegato per la sua approvazione;

- ottenuto il nulla osta dal Giudice, il progetto di distribuzione, dovrà essere inviato, almeno 15 giorni prima della data fissata per l'approvazione, ai creditori ed al debitore, per l'inoltro di eventuali contestazioni, osservazioni o richieste di chiarimenti al Professionista delegato;

- 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 TUB, 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;

- verranno considerati assistiti dal privilegio speciale immobiliare di cui agli artt. 2770 e 2777 c.c. il compenso del Professionista delegato, del Custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, compreso quello del Perito estimatore, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla voltura catastale, nonché le spese di pubblicità;

- nella formazione 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;

- il verbale di approvazione del progetto di distribuzione dovrà essere immediatamente depositato per l'autorizzazione del Giudice al pagamento delle quote ad esso conformi;

- ottenuta l'autorizzazione, seguiranno i pagamenti **non oltre sette giorni dall'autorizzazione del Giudice**;

- effettuati i pagamenti, dovrà essere depositata una *Relazione finale* in cui si rappresenti la data e di documenti la prova dei pagamenti effettuati;

- nell'ipotesi di contestazioni al progetto di distribuzione, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando una *Relazione* con i chiarimenti ritenuti necessari.

DISPONE CHE la presente ordinanza venga comunicata, dalla Cancelleria, alle parti, al Professionista delegato e al Custode giudiziario.

DISPONE CHE la presente ordinanza resa a verbale venga comunicata, dalla Cancelleria, agli esecutati non costituiti ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c.

Il Giudice

Dott. Milton D'Ambra