



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA EX ARTICOLO 569 del Codice di Procedura Civile

N. 393 /2022 del Registro Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CONTRO

Oggi 16/07/2024 ad ore 9,50 innanzi al giudice Dott.ssa **Maria Elena Ballarini** compaiono:

per il creditore procedente l'Avv.to Salina Danila e per

l'Avv. Piantanida

Mattia Ludovico

L'Avv. Salina chiede disporsi la vendita del compendio pignorato e esibisce documentazione dalla quale si evince il versamento da parte del condominio del fondo spese di euro 2.500,00

L'Avv. Piantanida si rimette

IL GIUDICE

Il giudice, dato atto dell'assenza di opposizioni,

Ritenuto di disporre la vendita del compendio pignorato ai sensi degli articoli 569 e seguenti Codice di Procedura Civile **con la modalità "sincrona mista"** ;

Ritenuto, quindi, di delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato in unico lotto al prezzo base di **€. 78.000,00** determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568 secondo comma del Codice di Procedura Civile come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi;

Si precisa che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **€. 58.500,00**, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

Qualora tale offerta “ribassata” sia l’unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all’aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ;

DELEGA

per le operazioni di vendita **sincrona mista** e per tutte le attività indicate dall’articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile il **Notaio/Avvocato/Dottore** Giorgio Zanini con studio in Busto Arsizio, viale Cadorna, 5. professionista iscritto nell’elenco previsto dall’art. 179 *ter* disp. Att. Cp.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’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;
- a depositare in cancelleria, **successivamente a ciascun esperimento di vendita**, un rapporto riepilogativo dell’attività svolte. In caso di mancata previsione di esperimenti di vendita, il Professionista Delegato depositerà con cadenza semestrale una relazione sullo stato della procedura.
- 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.

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 $\frac{1}{4}$ 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'esperienza 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://fallcoaste.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 15% del prezzo da lui offerto.

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".