



TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA
SEZIONE TERZA CIVILE
VERBALE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Oggi 11 marzo 2026 alle ore 11.26, avanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Longobardi
 compaiono:

per il creditore procedente

Manici in sostituzione dell'Avv.

dell'Avv.

il custode Dott. Alessandro Lafratta,

l'esperto stimatore Geom. Maurizio Cerana il quale dichiara che non vi sono motivi ostativi alla
 vendita.

Non è stata presentata nei termini di legge l'istanza e l'offerta di cui all'art. 568 bis c.p.c.

Vengono verificate le notifiche ex art. 498, 599, 569 c.p.c. come segue:

<u>Destinatario</u>	<u>Costituito o (si/no)</u>	<u>Data di notifica pign. o avviso ex 498 c.p.c.</u>	<u>Modalità di notifica del pign. o dell'avvi- so ex art. 498 c.p.c. (es. 140, a mani, ecc.)</u>	<u>Data di notifica decreto fissazione udienza</u>	<u>Modalità di notifica decreto fissazione udienza (es. 140, a mani, ecc.)</u>	<u>Data notifica avviso L. 17/2020 art. 1 co 376, 377 e 378</u>	<u>Modalità di notifica avviso L. 17/20 art. 1 co 376 e 377</u>
Vincenza Macioci	No	18/09/2023	A mani	05/02/2026	A mani		
	No	18/09/2023	A mani	06/02/2026	A mani C/o Canc. Esec. Imm.		
	No	18/09/2023	A mani	05/02/2026	A mani di familiare convivente		
Comune di Cinisello Balsamo						29/01/2026	Pec
						29/01/2026	Pec

terrapieno, altra u.i.u., corsello comune.

al prezzo base non inferiore di euro **232.244,00** e l'offerta minima di euro **174.200,00**, con rilancio minimo di euro **2.500,00**.

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle vendite giudiziarie del sito del Tribunale di Monza redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche;
2. ad esperire la vendita entro la prima data utile per la richiesta della pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. dal pagamento del fondo spese, a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e i siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando l'avviso di vendita (con l'oscuramento dei dati sensibili), la presente ordinanza di delega (con l'oscuramento dei dati sensibili), della perizia privacy di stima, delle planimetrie e delle fotografie (in formato pdf e jpg) del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.;
3. a fissare la data della vendita sincrona con incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
4. a dare avviso a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti e al debitore esecutato se costituito almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita e le pedissequa condizioni di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, agli eventuali titolari di diritti reali sui beni esecutati trascritti o iscritti dopo il pignoramento, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile nonché al debitore esecutato, quest'ultimo se non costituito;
5. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione all'incanto e l'accredito della relativa cauzione entro le ore 13.00 del secondo giorno feriale (i.e. il giorno di sabato è considerato feriale) precedente a quello dell'asta e, quindi, 48 ore prima (*a titolo esemplificativo: se l'asta è fissata per il giorno 24 del mese la data ultima per il deposito della domanda di partecipazione e dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è il giorno 22 del mese*) con avvertenza che entro tale orario dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna della domanda di partecipazione;
6. a redigere il verbale telematico relativo alle suddette operazioni di vendita;
7. a ricevere la sola dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c. a cui seguirà da parte dell'Avvocato, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, il deposito in cancelleria del nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e del relativo mandato;
8. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali di Vendita disposte dalla III sezione civile di codesto Tribunale;
9. sulla domanda di assegnazione ex art. 589 c.p.c. esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
10. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. predisponendo gli atti opportuni;
11. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.

DISPONE ALTRESI' quanto segue:

- a) la documentazione necessaria per lo svolgimento delle operazioni di vendita sarà disponibile mediante consultazione del fascicolo telematico;
- b) il Delegato, presa visione della documentazione, provvederà a verificare nuovamente: i) la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti,

ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona e non prima dell'apertura delle offerte telematiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, invece, autorizzato a sospendere la vendita sincrona solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

In casi di urgenza il Delegato potrà sospendere, senza autorizzazione del G.E., mediante scambio di PEC con i soggetti legittimati.

- m) se la vendita sincrona fissata non si svolge per mancanza di offerte la c.d. asta deserta, il Delegato deve fissare un nuovo incanto, ribassando sia il prezzo base che l'offerta minima fino al 25% per ogni tornata d'asta e ciò fino all'espletamento dei tre tentativi di vendita nei 12 mesi di efficacia della presente delega salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti a questo giudice come specificato più sopra. Il Delegato deve depositare, in via telematica, la relazione iniziale entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione della propria nomina.
- n) A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il Delegato deve depositare dopo ciascun esperimento di vendita, una relazione delle attività svolte. In caso di vendita alla relazione dovrà essere allegato il verbale di aggiudicazione unitamente alla domanda di partecipazione dell'aggiudicatario. Mentre dopo 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il Delegato dovrà depositare la relazione finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità ai modelli predisposti dalla presente Sezione.
- o) Quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il Delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti, che potranno in ogni momento essere integrate e modificate e saranno efficaci a partire dalla data indicata nelle stesse o in mancanza a quella di pubblicazione sul sito del Tribunale di Monza nell'area riservata ai Delegati. Nel caso non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni il Giudice dell'Esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA SINCRONA

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona, il Delegato si atterrà alle istruzioni contenute nell'apposito capitolo delle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

- A. Per le sole attività successive alla vendita sincrona e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento il Delegato si dovrà avvalere dell'Ausiliario nominato di seguito da questo Giudice.
- B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, l'Ausiliario provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della Legge n.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo a reperire la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c..
- C. L'Ausiliario comunicherà, dandone copia di cortesia al Delegato, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia

