



TRIBUNALE DI MONZA

Terza Sezione Civile

DELEGA ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice Delegato Dott.ssa Patrizia Fantin, visto il programma di liquidazione ex art. 213 CCII, approvato in data odierna, e l'istanza di richiesta autorizzazioni allo stesso allegata, ritenendo la richiesta meritevole di accoglimento

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare della Liquidazione giudiziale quanto ai lotti appresso indicati e meglio descritti nella **Perizia Estimativa redatta dal Geom. Vittorio Conforti depositata in data 11/11/2022 nell'ambito dell'esecuzione immobiliare RGE 90/2017+15/2022**, pendente avanti al Tribunale di Sondrio e dichiarata improcedibile in data 03/03/2023 a seguito istanza depositata dallo scrivente

DELEGA

per la durata di 30 mesi e per le operazioni di vendita sincrona di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 c.p.c. il Curatore Dott. Marco Retazzi, C.F. RTZMRC82C27F205K, con Studio in Monza, Via Oslavia n. 24;

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 12 mesi da oggi e dopo il terzo tentativo di vendita andato deserto, il Curatore Delegato deve rimettere il fascicolo a questo Giudice affinché decida sul prosieguo della procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. dell'art.591, Il comma, primo periodo, c.p.c.;

in caso di vendita, il Curatore Delegato - una volta predisposta la bozza del decreto di trasferimento da parte dell'Ausiliario nominato - deve depositare tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento e i relativi documenti nel fascicolo telematico per gli adempimenti normativi e fiscali prodromici alla registrazione e trascrizione del decreto

Ciò premesso,

FISSA INNANZI AL CURATORE DELEGATO

la vendita con modalità sincrona del seguente **compendio immobiliare sito in Morbegno (SO), Via Morelli n. 18:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]



[REDACTED]

➤ [REDACTED]

➤ **LOTTO 4: prezzo base Euro 8.450,00, offerta minima Euro 6.337,50, rilancio Euro 500,00**
posto auto a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano secondo sottostrada. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: secondo sottostrada, coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 1, sub. n. 39, sub. n. 48, sub. n. 37

➤ [REDACTED]

➤ [REDACTED]

➤ **LOTTO 7: prezzo base Euro 8.450,00, offerta minima Euro 6.337,50, rilancio Euro 500,00**
posto auto a MORBEGNO via Eugenio Morelli 6, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, sito al piano secondo sottostrada. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via



Eugenio Morelli n. 18, piano: secondo sottostrada, coerenze: partendo da nord in senso orario: sub.n. 38, sub. n. 47, sub. n. 1.

➤ [REDACTED]

➤ **LOTTO 9: prezzo base Euro 16.800,00, offerta minima Euro 12.600,00, rilancio Euro 500,00**
box singolo a MORBEGNO via Eugenio Morelli 6, della superficie commerciale di 24,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al primo piano sottostrada realizzato con struttura in c.a. e pareti laterali in mattoni di calcestruzzo, porta d'ingresso in ferro. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 80 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 9, consistenza 21 mq, rendita 62,90 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: primo sottostrada, coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 1, sub. n. 81, limite di fabbricato, sub. n. 79.

➤ **LOTTO 10: prezzo base Euro 7.800,00, offerta minima Euro 5.850,00, rilancio Euro 500,00**
posto auto scoperto a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, sito all'esterno del fabbricato, posto al piano terra. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 84 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: terra, coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 83, sub. n. 1, sub. n. 85.

➤ [REDACTED]

➤ [REDACTED]

➤ **LOTTO 13: prezzo base Euro 9.100,00, offerta minima Euro 6.825,00, rilancio Euro 500,00**
posto auto a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, sito al piano secondo sottostrada. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: secondo sottostrada, coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 1, sub. n. 45, sub. n. 40.

➤ [REDACTED]



[REDACTED]

➤ **LOTTO 15: prezzo base Euro 9.100,00, offerta minima Euro 6.825,00, rilancio Euro 500,00**

posto auto a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, sito al piano primo sottostrada. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: primo sottostrada, coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 1, sub. n. 71, sub. n. 66.

➤ [REDACTED]

➤ **LOTTO 17: prezzo base Euro 8.450,00, offerta minima Euro 6.337,50, rilancio Euro 500,00**

posto auto a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, sito al piano primo sottostrada. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 74 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: primo sottostrada, coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 1, sub. n. 73.

➤ **LOTTO 18: prezzo base Euro 7.800,00, offerta minima Euro 5.850,00, rilancio Euro 500,00**

posto auto scoperto a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà sito all'esterno del fabbricato e posto al piano terra. Identificazione catastale: foglio 7 particella 900 sub. 83 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: terra, coerenze: partendo da nord in senso orario: strada comunale, sub. n. 1, sub. n. 84.

STABILISCE CHE IL CURATORE DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle procedure concorsuali 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. dalla comunicazione a mezzo pec al Curatore Delegato della presente Ordinanza di Delega e, a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e sui siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando la presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili, la perizia_privacy di stima, le planimetrie e le 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 ai comproprietari ed agli eventuali titolari di diritti reali sui beni, 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 coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio;
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 dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti, previste per le gare sincrone;
9. 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;
10. 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) le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;
- c) l'avviso di vendita, la perizia estimativa unitamente alla planimetria e alle fotografie saranno visibili sul sito del Tribunale di Monza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie, nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Monza e del Gestore della Vendita.
- d) le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Curatore Delegato;
- e) saranno dichiarate inammissibili: a) le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 5); b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato salvo quanto al punto sub g); c) le offerte telematiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e dal precedente punto 5) e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- f) qualora sia presentata un'unica offerta telematica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc, il Curatore Delegato potrà rifiutare l'offerta minima o comunque inferiore a quella "base" nelle seguenti ipotesi: a) offerta irrituale ma sensibilmente superiore alla minima; b) intervenuta modifica della situazione giuridica del bene (consolidamento del diritto reale di godimento, modifica dello strumento urbanistico et similia);
- g) qualora siano presentate più offerte telematiche il Curatore Delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita sincrona sull'offerta più alta che sarà quella determinante per l'aggiudicazione. Nel caso in cui nessuno degli offerenti proporrà un'offerta migliorativa rispetto a quella più alta già depositata, il Curatore Delegato considererà come migliore offerta anzitutto quella di valore più elevato; in caso di pari valore, quella che presenti un termine di pagamento più breve; in caso di pari termine quella con la cauzione più elevata; in caso di cauzione di analoga entità si preferirà l'offerta depositata per prima.
- h) dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati, salvo casi particolari, entro cinque giorni lavorativi, a coloro che non siano aggiudicatari;
- i) se la vendita sincrona fissata non si svolge per mancanza di offerte la c.d. asta deserta, il Curatore 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.
- j) Quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il Curatore Delegato può rivolgersi al Giudice Delegato, il quale provvede con decreto.

Il Curatore 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 Delegato, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Curatore 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 Curatore 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 Curatore Delegato si dovrà avvalere dell'Ausiliario nominato dal Giudice Delegato.
- 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 Curatore 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, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale.
- D. Nel mentre, l'Ausiliario aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- E. Il Curatore Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti dall'aggiudicatario, verificando sul conto corrente della procedura l'effettivo accredito dell'importo quindi trasmetterà all'Ausiliario la lista dei movimenti del conto corrente da cui si evince il versamento della cauzione e del saldo prezzo affinché quest'ultimo, entro 10 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento che unitamente ai documenti (ivi compresa la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c.) e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate comunicherà a mezzo mail al Curatore Delegato che provvederà a depositare il tutto a PCT per la verifica e la sottoscrizione del Giudice. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese ed oneri di trasferimento il Curatore Delegato dovrà rimettere il fascicolo a questo Giudice per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..
- F. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione da parte della cancelleria del numero di di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il Curatore Delegato provvederà ad autenticare tre copie di detto atto da consegnare all'Ausiliario per gli adempimenti relativi alla liquidazione delle imposte per la cancellazione dei gravami, per la trascrizione all'Agenzia del Territorio e per la consegna della copia all'aggiudicatario dopo aver apposto gli estremi di registrazione unitamente alla copia della nota di trascrizione e di cancellazione dei gravami.
- G. Il Curatore Delegato ricevuti dall'Ausiliario i modelli di pagamento F24 precompilati relativi alle imposte per il trasferimento di proprietà (ivi compresa se dovuta l'IVA) e alla cancellazione dei gravami provvederà al pagamento degli stessi presso l'Istituto di Credito ove è aperto il conto corrente della Procedura e alla successiva consegna delle copie "per l'Ufficio" all'Ausiliario per il deposito delle stesse nei competenti uffici. La Cancelleria provvederà all'invio della copia del decreto di trasferimento firmato all'Agenzia delle Entrate
- H. L'Ausiliario provvede quindi al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento per procedere alla trascrizione. Successivamente l'Ausiliario provvederà a ritirare presso l'Agenzia del Territorio il duplo della nota di trascrizione inviandone una copia al Curatore Delegato per il deposito a PCT. L'Ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie per la cancellazione dei gravami.
- I. L'Ausiliario avrà cura, infine, di verificare l'effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio.
- J. Il Curatore Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, per compiere le seguenti operazioni: i) disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, ii) disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità legale, iii) richiedere il rimborso del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, iv) pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie nonché l'IVA mediante la presentazione dei relativi modelli F24 debitamente compilati e sottoscritti, v) pagare il fondo spese a favore dell'IVG di Monza per le attività di sgombero dell'immobile; vi) disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative ai Gestori della Vendita vii) richiedere il rimborso delle marche da bollo (euro 16,00 cad.) da apporre alle offerte di partecipazione all'asta telematiche che sono risultate priva di tale contributo. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati potranno essere disposti previa esibizione del relativo provvedimento autorizzativo emesso da questo giudice.
- K. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo



