

TRIBUNALE DI MONZA
Sezione III Civile delle Procedure Concorsuali e Individuali
nella procedura di concordato preventivo n. 16/14

INVITO A OFFRIRE
INDIVIDUAZIONE DEL MIGLIORE OFFERENTE
ASTA SINCRONA

Il Liquidatore Giudiziale, DOTT.SSA ELENA QUADRIO, con studio in Monza, Via Giuseppe Longhi n. 21 - tel. 039/23.12.127, e-mail info@studioquadrio.com, PEC studioquadrio@legalmail.it, indirizzo PEC del C.P.: cp16.2014monza@pecfallimenti.it

- visto il decreto pubblicato in data 12.10.2015 con cui il Tribunale di Monza ha omologato il Concordato Preventivo n. 16/2014;
- vista l'autorizzazione giudiziale del 30.12.2024;
- visti gli artt. 107 e 182 L.F.

INVITA

tutti gli interessati all'acquisto del "**LOTTO UNICO**" di seguito descritto a inviare telematicamente, con le modalità rappresentate nelle allegate "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone nelle procedure concorsuali", **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 18 marzo 2025**, una proposta d'acquisto, irrevocabile e cauzionata, a un corrispettivo non inferiore all'importo sotto indicato.

LOTTO UNICO MONZA

Composto da:

- a. complesso immobiliare sito in Monza (MB) Viale Ugo Foscolo n. 59/61** costituito da esposizione di vendita, due officine, magazzini, depositi, locali tecnici, uffici, aree esterne di pertinenza, catastalmente identificate al
- foglio 62, particella 100, sub. 711, categoria D/8, rendita 38.320,00 euro, piano T-1, graffato alla particella 101, sub. 706 e particella 102, sub. 707;
 - foglio 62, particella 290, categoria D/8, rendita 19.984,00 euro, piano T-1-2-S1;
- oggetto di contratto di locazione a uso commerciale con canone annuo di € 250.000,00 oltre IVA, stipulato in data 26.05.2016 (regolarmente registrato) e con scadenza attuale al 31.05.2025, da intendersi tacitamente rinnovata per un altro sessennio, fino al 31.05.2031, stante il mancato esercizio della facoltà di disdetta entro i termini contrattualmente previsti, salva la facoltà del conduttore di recesso anticipato con preavviso di 12 mesi;
- b. immobile ad uso carrozzeria sito in Monza (MB) Viale Ugo Foscolo n. 59/A**, della superficie di 522 m², catastalmente identificato come parte dei:
- foglio 62, particella 102 sub. 705, categoria D/1, rendita 56,00 Euro, piano T (cabina elettrica);
 - foglio 62, particella 287 (catasto terreni), qualità/classe area urbana, superficie 347;
 - foglio 62, particella 257 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 500, reddito agrario 2,58 euro, reddito dominicale 2,58 euro;
- c. ramo d'azienda esercitato all'interno dell'immobile sub (b)** composto da:
- attività di carrozzeria;
 - attrezzature, impianti, mobili e arredi idonei e funzionali all'esercizio dell'attività dell'azienda di cui all'allegato (B) del contratto di affitto di ramo d'azienda.
- Il ramo, del cui valore di € 37.500,00 si è già tenuto conto nel prezzo base del Lotto Unico, è oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda con canone annuo di € 25.000,00 oltre IVA, stipulato con società terza in data 22.05.2013 e successiva scrittura integrativa intercorsa in data 29.04.2016 (regolarmente registrata), con scadenza attuale al 21.05.2025 rinnovabile tacitamente di anno in anno salvo disdetta formulabile da ciascuna delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza del termine;
- d. immobile sito in Monza (MB) Viale Ugo Foscolo n. 59/A** della superficie commerciale di 1676 m², catastalmente identificato al foglio 62, particella 100, sub. 710, categoria D/8, rendita 11.452,00 euro, piano T, oggetto di contratto di locazione a uso commerciale con canone annuo di € 120.000,00 oltre IVA, stipulato in data 17.12.2024 (regolarmente registrato) e con scadenza al 16.12.2030;

e. ramo d'azienda esercitato all'interno dell'immobile sub (d) costituito dai beni materiali ed immateriali, dalle attività, nonché dai rapporti contrattuali relativi al medesimo, dettagliati nell'allegato (A) del contratto di affitto di ramo d'azienda, inclusa l'autorizzazione al commercio in media struttura di vendita (autorizzazione n. 1606 rilasciata dal Comune di Monza), ubicata all'interno dei locali individuati al punto (d) del presente Lotto Unico, per il commercio al dettaglio di abbigliamento (uomo, donna e bambino), calzature, prodotti e arredi per la casa, prodotti per la persona (anche quelli relativi all'igiene), giocattoli, bigiotteria, tendaggi, pelletteria, elettrodomestici, accessori per telefoni cellulari, utensili e accessori vari, prodotti di cartoleria ed altri articoli non alimentari.

Il ramo, del cui valore di € 18.000,00 si è già tenuto conto nel prezzo base del Lotto Unico, è oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda con canone annuo di € 6.000,00 oltre IVA, stipulato con società terza in data 17.12.2024 (regolarmente registrato), con validità sino al decorso di anni 6 dalla data di stipula oppure, se antecedente, al venir meno, per qualsivoglia ragione, del contratto di locazione di cui al punto (d) del presente Lotto Unico.

Prezzo base: € 3.700.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Non si fa applicazione dell'istituto dell'offerta minima di cui all'art. 571, comma 2, c.p.c., indi per cui non saranno valide offerte inferiori al Prezzo Base.

Si procederà all'apertura delle buste e all'individuazione del Miglior Offerente per l'acquisto del LOTTO UNICO MONZA, tramite asta telematica sincrona regolata dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone nelle procedure concorsuali" allegate al presente Invito a Offrire, da svolgersi il giorno

20 MARZO 2025 ALLE ORE 10.00

con base d'asta rappresentata dal prezzo più alto tra quelli offerti.

La vendita verrà formalizzata con la modalità *visto e piaciuto*, mediante rogito notarile da eseguirsi entro 120 giorni dall'individuazione del Miglior Offerente. Entro la formalizzazione della vendita dovrà avvenire il saldo prezzo e il pagamento degli oneri dovuti. I costi dell'atto di trasferimento della proprietà devono intendersi interamente posti a carico dell'acquirente.

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO UNICO MONZA è meglio individuato nella relazione di stima a firma dell'esperto **Arch. Rosanna Rizzetto** - reperibile sui siti internet www.venditepubbliche.giustizia.it e www.tribunale.monza.giustizia.it - che dovrà essere consultata dal presentatore dell'offerta e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

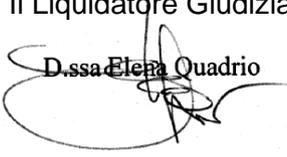
Modalità e termini di presentazione delle Offerte Telematiche, nonché pubblicità e condizioni della vendita, sono regolati dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone nelle procedure concorsuali" allegate al presente Invito a Offrire.

Al Liquidatore Giudiziale con studio in Monza Via Giuseppe Longhi n. 21 possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni, la richiesta può essere inoltrata direttamente al Liquidatore Giudiziale oppure utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o ai link attivi nei siti autorizzati per la pubblicità legale.

Monza, 7 gennaio 2025

Il Liquidatore Giudiziale

D.ssa Elena Quadrio





TRIBUNALE DI MONZA
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE
NELLE PROCEDURE CONCORSUALI

1. PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

1.1 L'Asta Telematica si svolge attraverso la piattaforma ministeriale denominata Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), al quale il Presentatore dell'Offerta è tenuto ad accedere per l'inserimento e l'invio dell'Offerta Telematica.

2. PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA

2.1 Per presentare un'Offerta Telematica è necessario seguire le istruzioni riportate nel Manuale dell'Utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (scaricabile dal seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf) al quale si fa diretto riferimento per tutto ciò che non è espressamente riportato nelle presenti Disposizioni.

2.2 Il Presentatore è la persona fisica, titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) e della firma digitale, che compila e invia l'Offerta al Ministero della Giustizia mediante l'utilizzo di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) ex art. 12, commi 4 e 5, del D.M. n. 32/2015.

2.3 L'Offerente è la persona fisica o giuridica:

- a. che sottoscrive l'Offerta,
- b. che si impegna, con l'Offerta, a partecipare all'Asta Telematica per l'acquisto del bene,
- c. alla quale, nel caso venga individuata quale Migliore Offerente, il bene andrà intestato in sede di stipula dell'atto definitivo di compravendita di cui al punto 8.7 delle presenti Disposizioni. Non è possibile intestare il bene oggetto dell'Asta Telematica a un soggetto diverso dall'Offerente.

2.4 Con riferimento all'Offerente, l'Offerta Telematica deve contenere, a pena di invalidità:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (PEC) dell'Offerente;
- b. le generalità del coniuge (che sarà pertanto il secondo Offerente), nel caso in cui l'Offerente sia coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni;
- c. la sottoscrizione dei genitori e/o del tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di Offerente minorenni o interdetto.

2.5 Con riferimento all'Offerente, premesso che è suo onere prendere puntuale e completa visione della perizia di stima – ivi compresi gli allegati – dell'Invito a Offrire e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile, **all'Offerta Telematica dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:**

- a. se l'Offerente è persona fisica:
 - o cittadino italiano o straniero cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia:
 - fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
 - o straniero regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni:
 - fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
 - o straniero non regolarmente soggiornante in Italia:

- documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
- b. se l'Offerente è persona giuridica: documento di identità del Legale Rappresentante. Visura camerale estratta entro una settimana dal deposito dell'Offerta Telematica dalla quale evincere i poteri del Legale Rappresentante; in alternativa, la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- c. in ogni caso: copia della contabile di versamento della Cauzione, disposta con le modalità di cui al punto 3 delle presenti Disposizioni.

2.6 Il Presentatore e l'Offerente possono essere la stessa persona fisica soltanto nei seguenti casi:

- a. coincidenza tra Presentatore e unico Offerente (es. Tizio compila l'Offerta Telematica con i propri dati sia come Presentatore che come Offerente);
- b. il Presentatore è il legale rappresentante dell'Offerente persona giuridica (es. Tizio fa da Presentatore dell'Offerta Telematica per conto dell'Offerente Sempronio S.r.l., del quale è legale rappresentante munito di adeguati poteri);
- c. il Presentatore è uno dei due Offerenti sposati in regime di comunione legale dei beni (es. Tizio e Caia sono sposati in comunione dei beni; Tizio può essere anche il Presentatore). In tal caso è necessario allegare all'Offerta Telematica un'autocertificazione relativa al regime patrimoniale esistente tra i coniugi.

2.7 In tutti i casi diversi dai precedenti, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 571, 579 e 583 c.p.c.: il Presentatore dovrà essere un Avvocato abilitato al patrocinio legale munito di procura notarile avente data certa anteriore all'Asta Telematica (es. offerenti persone fisiche sposati in regime di separazione legale dei beni oppure non sposati; offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c., nel qual caso si veda punto 6.2).

2.8 L'Offerta Telematica dovrà contenere:

- a. i **dati identificativi dell'immobile** oggetto dell'Offerta Telematica;
- b. il **Prezzo Offerto**, che non potrà essere inferiore:
 - all'Offerta Minima ex art. 571, comma 2, c.p.c., se espressamente prevista nell'Invito a Offrire;
 - al Prezzo Base indicato nell'Invito a Offrire, nel caso in cui l'Offerta Minima non sia espressamente prevista nell'Invito a Offrire;
- c. il **termine di pagamento del Saldo Prezzo** di cui al punto 7.2.A delle presenti Disposizioni che, in ogni caso, non deve essere superiore a 120 giorni dalla data dell'Asta Telematica. Può essere indicato un termine più breve, comunque non inferiore a 15 giorni dalla data dell'Asta Telematica, circostanza che potrà, se del caso, essere valutata dal Liquidatore Giudiziale ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il termine indicato nell'Offerta, se inferiore a 120 giorni, dovrà essere rispettato dall'Offerente individuato quale Migliore Offerente del bene all'esito dell'Asta Telematica, secondo quanto disposto dal punto 6.7 delle presenti Disposizioni;
- d. gli **estremi della Cauzione**, che va disposta con bonifico bancario secondo quanto indicato al punto 3 delle presenti Disposizioni;
- e. l'**IBAN per la restituzione della Cauzione** in caso di mancata aggiudicazione del bene.

2.9 Dopo aver compilato l'Offerta Telematica, la stessa **va firmata e confermata**. Solo dopo queste operazioni, il Portale delle Vendite Pubbliche invierà una mail - all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata (in base alla scelta effettuata dal Presentatore in fase di inserimento dei dati) - con *link* e chiave per il recupero dell'Offerta Telematica e verrà visualizzato l'esito della procedura di inserimento dell'Offerta Telematica.

2.10 Verrà generato il c.d. *hash* associato all'Offerta Telematica necessario per effettuare il **pagamento del bollo digitale di 16,00 euro**, che dovrà essere pagato seguendo le istruzioni scaricabili dal seguente link: https://servizipst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum.pdf.

2.11 Il mancato pagamento del bollo è qualificato come irregolarità fiscale e non come una causa di inammissibilità dell'Offerta Telematica. Nel caso in cui l'Offerente non provveda al pagamento del bollo digitale:

- a. in caso di individuazione come Migliore Offerente per l'acquisto del bene, il Liquidatore Giudiziale aggiungerà l'importo del bollo agli oneri indicati nel Saldo Prezzo di cui al punto **7.2.A** delle presenti Disposizioni;
- b. nel caso in cui non venga individuato come Migliore Offerente per l'acquisto del bene, il Liquidatore Giudiziale tratterà l'importo del bollo digitale da quanto restituirà a titolo di cauzione.

2.12 Per concludere l'iter di invio dell'Offerta Telematica il Presentatore dovrà inviare una PEC al Ministero all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando:

- a. il file dell'offerta criptata (offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m), senza aprirlo, alternarne il contenuto o il nome, pena l'invalidazione automatica del file e dell'Offerta;
- b. il file della ricevuta di pagamento del bollo.

2.13 Una volta inviata la PEC contenente l'Offerta Telematica, secondo quanto indicato al punto precedente:

- a. se l'Offerta è pervenuta correttamente al Portale delle Vendite Pubbliche, il Presentatore riceverà una mail di accettazione. Non sarà più possibile apportare modifiche o cancellare l'Offerta Telematica e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche e dallo stesso conservate in modo segreto;
- b. **se l'Offerta è pervenuta al Portale delle Vendite Pubbliche oltre il termine indicato al punto 4.1.A delle presenti Disposizioni, o se il file dell'offerta criptata (offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m) è stato aperto, rinominato, non è firmato o non è stato allegato, il Presentatore riceverà una mail di rigetto. In questo caso, essendo stata rigettata l'Offerta Telematica direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche, il Liquidatore Giudiziale non ne avrà visione all'apertura dell'Asta Telematica.**

2.14 In caso di mancato funzionamento del dominio internet "giustizia.it":

- a. se il mancato funzionamento è programmato e dunque previamente comunicato ai sensi dell'art. 15 del D.M. n. 32/15, le Offerte Telematiche saranno formulate mediante l'invio di una PEC alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Monza all'indirizzo fallimentare.tribunale.monza@giustiziacert.it. In tale caso, non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della Vendita ritirerà dalla Cancelleria le offerte formulate;
- b. se il mancato funzionamento non è invece programmato e pertanto non previamente comunicato, le Offerte Telematiche si intenderanno depositate nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del Presentatore.

2.15 Per ricevere assistenza informativa sulle modalità di vendita e di partecipazione alle aste, e in particolare per ottenere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione dell'Asta Telematica;
- supporto tecnico e informativo per la compilazione e la predisposizione dei documenti necessari per partecipare a un'Asta Telematica;

Presentatore e/o Offerente/i potranno rivolgersi al Polo Istituzionale operativo presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Monza:

- a. contattando il *call center* al n. 039/51.56.630 attivo dal lunedì al venerdì – esclusi festivi – dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle 17.30;
- b. in alternativa recandosi, dal lunedì al venerdì – esclusi festivi – dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle 17.30, presso gli spazi dedicati nella sede in Concorezzo S.P. Milano-Imbersago n. 19;
- c. in alternativa recandosi, esclusivamente il mercoledì (non festivo) dalle ore 9.00 alle ore 13.00, presso lo spazio dedicato al piano terra del Tribunale di Monza sito in Monza Via Vittorio Emanuele II n. 5.

3. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- 3.1** L'Offerente, per essere ammesso all'Asta Telematica, deve costituire una Cauzione provvisoria a garanzia dell'Offerta Telematica.
- 3.2** La Cauzione deve essere di un **importo pari al 10% del Prezzo Offerto**.
- 3.3** La Cauzione deve essere versata mediante bonifico bancario da disporsi alle seguenti coordinate:
- | | |
|-------------------------|--|
| a. IBAN | IT 20 L 06230 20404 0000 1520 9378 |
| b. Intestatario del c/c | TRIBUNALE DI MONZA – CONC. PREVENTIVO N. 16/14 |
| c. Causale bonifico | TRIBUNALE DI MONZA – C.P. 16/14 – asta del 20.03.2025 |
- 3.4** **La Cauzione deve essere accreditata, e perciò risultare visibile al Liquidatore Giudiziale, entro il secondo giorno feriale precedente l'Asta Telematica** (es. Asta Telematica fissata per il giorno 30 giugno alle ore 10.30 → il bonifico deve risultare visibile al Liquidatore Giudiziale entro le ore 23.59 del giorno 28 giugno), **a pena di nullità e inefficacia dell'Offerta Telematica.**

4. CAUSE DI ESCLUSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- 4.1. L'Offerta Telematica è invalida e/o inammissibile e pertanto verrà esclusa dal Liquidatore Giudiziale:**
- a. se perviene oltre le ore 13.00 del secondo giorno feriale precedente l'Asta Telematica** (es. Asta Telematica fissata per il giorno 30 giugno alle ore 10.30 → Offerta Telematica trasmessa dopo le ore 13.00 del giorno 28 giugno)
 - b. se il Prezzo Offerto è inferiore al Prezzo Base indicato nell'Invito a Offrire, nel caso in cui l'Invito a Offrire non preveda espressamente l'applicazione dell'Offerta Minima ex art. 571, comma 2, c.p.c.;**
 - c. se il Prezzo Offerto è inferiore all'Offerta Minima indicata nell' Invito a Offrire, qualora questa sia espressamente prevista nell' Invito a Offrire;**
 - d. se non è prestata la Cauzione o se la stessa è prestata con modalità e/o in misura difformi a quanto previsto nel punto 3 delle presenti Disposizioni;**
 - e. se non sono indicati i dati di cui al punto 2.4 delle presenti Disposizioni;**
 - f. se non sono allegati i documenti di cui al punto 2.5 delle presenti Disposizioni. A tale proposito, si precisa che detti documenti devono risultare allegati all'Offerta Telematica all'atto dell'invio di cui al punto 2.12. Gli stessi, pertanto, dovranno risultare visibili al Liquidatore Giudiziale al momento dell'esame dell'Offerta Telematica e l'eventuale mancata allegazione di tutti o di parte di essi non potrà pertanto integrata successivamente all'invio dell'Offerta Telematica o in sede di esame delle Offerte;**
 - g. qualora all'Offerta Telematica non venga allegata una procura notarile avente data antecedente l'invio dell'Offerta stessa nei casi indicati al punto 2.7 delle presenti Disposizioni. A tale proposito, si precisa che detta procura dovrà risultare allegata all'Offerta Telematica all'atto dell'invio di cui al punto 2.12 ed essere visibile al Liquidatore Giudiziale al momento dell'esame dell'Offerta Telematica. L'eventuale mancata allegazione non potrà essere integrata successivamente all'invio dell'Offerta Telematica o in sede di esame delle Offerte.**
- 4.2.** In tutti i casi di esclusione dell'Offerta Telematica, ivi compreso il rigetto da parte del Portale delle Vendite Pubbliche di cui al punto **2.13.B**, il Liquidatore Giudiziale provvederà a restituire la Cauzione con le modalità descritte al punto **2.11** delle presenti Disposizioni, fatta eccezione della sola ipotesi di mancato integrale versamento della Cauzione da parte dell'Offerente escluso.

5. PARTECIPAZIONE ALL'ASTA TELEMATICA

- 5.1** Il Gestore della Vendita Telematica, almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'Asta Telematica, invierà alla PEC e al numero di telefono del Presentatore le credenziali di accesso e un invito a collegarsi al Portale.

- 5.2** All'Asta Telematica potranno partecipare tramite connessione telematica tutti gli Offerenti:
- a.** le cui Offerte Telematiche siano state validate dal Portale delle Vendite Pubbliche e che pertanto abbiano ricevuto la mail di accettazione da parte dello stesso, secondo quanto indicato al punto **2.13.A** delle presenti Disposizioni;
 - b.** le cui Offerte Telematiche, esaminate dal Liquidatore Giudiziale, siano dallo stesso ritenute valide in quanto non rientranti in una delle cause di esclusione di cui al punto **4** delle presenti Disposizioni.
- 5.3** L'Asta Telematica si svolgerà in modalità sincrona.
- 5.4** L'Asta Telematica avrà inizio terminate le operazioni di esame e validazione delle Offerte Telematiche da parte del Liquidatore Giudiziale, fatte salve eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore Giudiziale a tutti gli Offerenti online ammessi all'Asta Telematica.
- 5.5** Nel caso in cui, al termine dell'esame delle Offerte Telematiche:
- a.** risulti pervenuta, o sia stata ritenuta valida dal Liquidatore Giudiziale, una sola Offerta Telematica, il Liquidatore Giudiziale dichiarerà l'unico Offerente quale Migliore Offerente per l'acquisto del bene, anche se detto Offerente sia in quel momento non connesso telematicamente all'Asta Telematica;
 - b.** risultino pervenute una pluralità di Offerte Telematiche valide, tutti i relativi Offerenti saranno ammessi all'Asta Telematica, che partirà da un Prezzo Base pari al valore dell'Offerta più alta.
- 5.6** **Aperta la gara tra gli Offerenti, questi potranno formulare rilanci al rialzo di importo almeno pari al Rilancio Minimo indicato nell'Invito a Offrire. Tra un rilancio e il successivo potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.**
- 5.7** L'Asta Telematica sarà dichiarata conclusa dal Liquidatore Giudiziale quando sarà trascorso il termine massimo di cui al punto precedente senza che siano stati formulati rilanci migliorativi dell'ultima Offerta valida.
- 5.8** L'Offerente che avrà formulato l'ultima Offerta valida sarà dichiarato Migliore Offerente per l'acquisto del bene.

6. MODALITÀ DELLA VENDITA

- 6.1** L'Offerta Telematica, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.
- 6.2** In caso di individuazione del Migliore Offerente per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., l'Avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dall'Asta Telematica, le generalità della persona fisica o giuridica a cui il bene dovrà essere definitivamente intestato, depositando il mandato ricevuto. Decorso tale termine senza che sia stata fatta la predetta comunicazione, il bene sarà aggiudicato all'Avvocato.
- 6.3** Il prezzo minimo di aggiudicazione è quello indicato nell'Invito a Offrire, secondo quanto indicato al punto **2.8.B** delle presenti Disposizioni. Di conseguenza:
- a.** se l'Invito a Offrire prevede espressamente l'applicazione del meccanismo dell'Offerta Minima ex art. 571, comma 2, c.p.c., il prezzo minimo di aggiudicazione sarà pari all'Offerta Minima ivi indicata;
 - b.** se l'Invito a Offrire non prevede l'applicazione del meccanismo dell'Offerta Minima ex art. 571, comma 2, c.p.c., il prezzo minimo di aggiudicazione sarà pari al Prezzo Base ivi indicato.
- 6.4** Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se l'Offerta Telematica:
- a.** è pari o superiore al Prezzo Base indicato nell' Invito a Offrire, la stessa è senz'altro accolta, fatta salva l'ipotesi di pluralità di Offerte valide, nel qual caso si procederà sempre con la gara descritta al punto **5** delle presenti Disposizioni;

- b. è inferiore al Prezzo Base indicato nell'Invito a Offrire, il Liquidatore Giudiziale:
 - i. escluderà in ogni caso un'Offerta inferiore di oltre un quarto il Prezzo Base riportato nell'Invito a Offrire;
 - ii. escluderà l'Offerta Minima ex art. 571, comma 2, c.p.c. se la formulazione di un'offerta in tale misura non è espressamente consentita dall'Invito a Offrire;
 - iii. potrà escludere l'Offerta Minima, pur espressamente prevista dall'Invito a Offrire, quando ritiene, ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c., che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - iv. potrà escludere l'Offerta in caso di intervenuta modifica della situazione giuridica del bene (es. consolidamento del diritto reale di godimento, modifica dello strumento urbanistico, *et similia*).

6.5 Durante la gara di cui ai punti **5.5.B** e **5.6** delle presenti Disposizioni, se nessuno degli Offerenti effettua un rilancio, così proponendo un'Offerta migliorativa rispetto a quella più alta già depositata, il Liquidatore Giudiziale considererà come migliore Offerta:

- a. anzitutto quella di valore più elevato;
- b. in caso di pari valore, quella che presenti un termine di pagamento più breve;
- c. in caso di pari valore e di pari termine quella con la cauzione più elevata;
- d. in caso di pari valore, pari termine e cauzione di analoga entità, si preferirà l'offerta depositata per prima.

6.6 **Il termine per il versamento del Saldo Prezzo**, di 120 giorni dall'Asta Telematica oppure quello inferiore espressamente indicato nell'Offerta, **non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini.**

6.7 **Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'Offerta sia inferiore a quello di cui all'Invito a Offrire, detto termine – a pena di decadenza – dovrà essere rispettato dal Migliore Offerente per il pagamento del Saldo Prezzo di cui al punto 7.2.A e per la consegna della dichiarazione di cui al punto 7.2.B.**

7. EFFETTI DELL'INDIVIDUAZIONE DEL MIGLIORE OFFERENTE E VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

7.1 L'individuazione del Migliore Offerente è definitiva e non verranno prese in considerazione Offerte successive.

7.2 A pena di decadenza dell'individuazione quale Migliore Offerente, entro massimo 120 giorni dall'Asta Telematica ovvero entro il minor termine indicato nella sua Offerta (si vedano punti **6.6** e **6.7**), il Migliore Offerente è tenuto:

- a. al versamento del **Saldo Prezzo** composto:
 - i. dal prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già versata;
 - ii. dagli oneri tributari. Sul punto si fa avvertenza che al bene potrebbe risultare applicabile, ove ne ricorrano le condizioni di legge, la disciplina prevista dall'art. 10, comma 1 n. 8-bis e n. 8-ter, del D.P.R. 633/72, in relazione al possibile esercizio da parte del soggetto cedente della relativa opzione per l'applicazione del trasferimento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA).
- b. a rendere, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., una **dichiarazione** scritta contenente le informazioni prescritte dall'**art. 22 del D. Lgs. 231/2007**, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci.

7.3 Il Saldo Prezzo è quantificato dal Liquidatore Giudiziale e comunicato da questi al Migliore Offerente entro 15 giorni dall'Asta Telematica.

7.4 **Sono a integrale carico del Migliore Offerente i costi per il trasferimento del diritto reale, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come disposto dal D.M. n. 227/15, e quanto dovuto, a titolo di onorari, anticipazioni, tributi e oneri, al Notaio incaricato dell'atto definitivo di compravendita di cui al punto 8.7 delle presenti Disposizioni.**

7.5 Sono a integrale carico della Procedura l'onorario dovuto al Notaio per la predisposizione della bozza dell'Ordinanza ex art. 108 L.F. di cui al punto 8.5 delle presenti Disposizioni – che, unitamente alla minuta di avvenuta stipula del contratto definitivo di compravendita, il Notaio trasmetterà al Liquidatore Giudiziale affinché questi possa depositare il plico al Giudice Delegato – nonché gli onorari, le anticipazioni i tributi e gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli in adempimento a detta Ordinanza.

7.6 In caso di inadempimento anche parziale, l'individuazione del Migliore Offerente sarà revocata e il Migliore Offerente perderà tutte le somme già versate.

8. CONDIZIONI DELLA VENDITA

8.1 Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

8.2 La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8.3 La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e della documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti all'interno del bene.

8.4 La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Ne consegue che l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in Perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del Prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

8.5 Il bene viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della Procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della Procedura medesima con Ordinanza ex art. 108 L.F. emessa dal Giudice Delegato successivamente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita di cui al punto **8.7** delle presenti Disposizioni. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice Delegato ma resteranno a carico dell'acquirente.

8.6 Nel caso in cui l'immobile sia occupato ex art. 560, commi 7 e 8, c.p.c., la liberazione dello stesso sarà effettuata, nei casi consentiti dalla legge:

- a.** a cura del Liquidatore Giudiziale e a spese della Procedura, salvo che il Miglior Offerente, in sede di Asta Telematica, dichiari di esentare la Procedura e il Liquidatore Giudiziale dall'attività di liberazione dell'immobile;
- b.** soltanto dopo l'avvenuta stipula del contratto definitivo di compravendita, con emissione da parte del Giudice Delegato dell'ordine di liberazione, ex art. 586 comma 2 c.p.c., nel caso in cui ad occupare l'immobile sia il debitore e il suo nucleo familiare.

8.7 L'atto definitivo di compravendita sarà stipulato dinanzi a Notaio solo dopo che il Miglior Offerente avrà versato integralmente il Saldo Prezzo di cui al punto 7.2.A e reso la dichiarazione di cui al punto 7.2.B delle presenti Disposizioni.

8.8 Il diritto reale del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico del Migliore Offerente dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.

8.9 Per i beni immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, il Migliore Offerente potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.85, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.01, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione di avvenuta stipula dell'atto definitivo di compravendita.

8.10 Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

9. PUBBLICITÀ LEGALE E ALTRI ADEMPIMENTI

9.1 Almeno 45 giorni prima dell'Asta Telematica, il Liquidatore Giudiziale deve notificare l'Invito a Offrire e le presenti Disposizioni ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari e agli eventuali titolari di diritti reali sui beni eseguiti trascritti o iscritti dopo il pignoramento, nonché alla Società debitrice, agli eventuali coniugi separati o divorziati assegnatari del bene.

9.2 L'Invito a Offrire, unitamente alle presenti Disposizioni e agli allegati previsti – Decreto di omologa, Perizia di Stima, planimetrie e fotografie –, sarà reso pubblico dal Liquidatore Giudiziale mediante i seguenti adempimenti i cui costi sono posti a carico della Procedura:

- a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt. 490, comma 1 e 631-bis c.p.c., con l'autorizzazione di **Astalegale.net S.p.A.** quale Gestore della Vendita;
- b. ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., inserimento di un annuncio pubblicitario, unitamente alla Perizia di Stima depurata dai dati sensibili (c.d. "perizia_privacy"):
 - i. sul sito internet del Tribunale di Monza (www.tribunale.monza.giustizia.it),
 - ii. sul Portale del Gestore della Pubblicità (www.astalegale.net);
 - iii. sul Portale del Gestore della Vendita (www.spazioaste.it);
 - iv. sul sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Monza (www.ivgmonza.it);
- c. pubblicazione di un annuncio pubblicitario, per estratto, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore all'Asta Telematica ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.:
 - i. sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Monza", alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza;
 - ii. sui siti internet www.pubblicomonline.it, www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it dedicati al Tribunale di Monza;
 - iii. per i soli beni immobili con prezzo base pari o superiore a Euro 200.000,00, pubblicazione di un Virtual Tour 360° a cura di Astalegale.net S.p.A.;
- d. nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio di un bene immobile, il Liquidatore Giudiziale può, previa autorizzazione del Giudice Delegato, disporre pubblicità integrativa su Trovo Casa Pregio, ove è possibile l'inserzione publiregionale a colori anche su più pagine con testo e foto. In alternativa può utilizzare un quotidiano a edizione nazionale cartaceo o alcune delle c.d. proposte aggiuntive che risultino dalla convenzione o dalla ricerca di mercato operata dal Tribunale.

9.3 Il testo dell'inserzione sui giornali e su Internet dovrà riportare:

- a. l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in m², il prezzo base e offerta minima, il giorno e l'ora dell'Asta Telematica, stato occupazionale alla data di emissione dell'Invito a Offrire, l'indicazione del Liquidatore Giudiziale e del numero della Procedura. Saranno omissi i dati catastali e i confini del bene immobile;
- b. la seguente frase: "PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA".

Il Liquidatore Giudiziale

D.ssa Elena Quadrio

