

C.P. N.7/2020 HERBIE 44 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

TRIBUNALE di MONZA
III Sezione Civile
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Giovanetti, vista l'istanza del Liquidatore Giudiziale e l'autorizzazione del Comitato dei Creditori, ai sensi dell'art. 107, 2° comma, l.f.

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare del fallimento quanto al lotto appresso indicato e meglio descritto nella perizia estimativa aggiornata alla data del 30.03.2022,

DELEGA

per le operazioni di vendita telematica sincrona di cui all'art. 591 bis terzo comma n. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13 c.p.c. il Liquidatore Giudiziale Dott. Marco Cordaro con studio in Desio, Via Caravaggio 2/B, codice fiscale CRDMRC59T03L682D

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il Liquidatore Giudiziale dovrà riformulare istanza di delega a questo Giudice.

FISSA INNANZI AL LIQUIDATORE GIUDIZIALE DELEGATO

la vendita con modalità telematica sincrona del seguente compendio immobiliare:

LOTTO 1 – IMMOBILE IN SARONNO (VA), VIA LOMBARDIA N. 52/58

Unità commerciale in Comune di Saronno (VA), viale Lombardia n.52/58 posta al piano terra della superficie lorda complessiva di ca. mq. 1.695, di cui mq. 235,00 a destinazione commerciale, mq. 1.345 a destinazione produttiva e mq. 115 di patio interno, identificata catastalmente al foglio 18, particella 577, sub. 505 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 13.600,50 Euro, con quattro posti auto esterni identificati catastalmente al foglio 18, particella 577, sub. 516,517,518 e 519.

Prezzo base: € 1.808.000,00 (senza offerta minima)

Rilancio minimo: € 10.000,00.

LOTTO 2 – IMMOBILE IN MONZA (MB), VIA PREMUDA 2

Unità accatastata e finita come appartamento in edificio a destinazione direzionale in Comune di Monza (MB), via Premuda n. 2 posta al quarto piano della superficie lorda complessiva di ca. mq. 281, identificata catastalmente al foglio 59, particella 64, sub. 812 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 2.109,73 Euro.

Prezzo base: € 268.000,00 (senza offerta minima)

Rilancio minimo: € 5.000,00.

LOTTO 3 – IMMOBILE IN MONZA (MB), VIA PREMUDA 2

Unità accatastata e finita come appartamento in edificio a destinazione direzionale in Comune di Monza (MB), via Premuda n. 2 posta al terzo piano della superficie lorda complessiva di ca. mq. 281, identificata catastalmente al foglio 59, particella 64, sub. 811 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 2.331,80 Euro.

Prezzo base: € 268.000,00 (senza offerta minima)

Rilancio minimo: € 5.000,00.



LOTTO 4 – UFFICIO IN MONZA (MB), VIA PREMUDA 2

Ufficio sito in Comune di Monza (MB), via Premuda n. 2 posto al primo piano della scala B, della superficie lorda complessiva di ca. mq. 200, identificato catastalmente al foglio 59, particella 59, sub. 809 graffiato a particella 62, sub. 804 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 3.457,68 Euro.

Prezzo base: € 180.000,00 (senza offerta minima)

Rilancio minimo: € 3.000,00.

LOTTO 5 – MAGAZZINO IN MONZA (MB), VIA PREMUDA 2

Magazzino sito in Comune di Monza (MB), via Premuda n. 2 posto al piano seminterrato, della superficie lorda complessiva di ca. mq. 225, identificato catastalmente al foglio 59, particella 64, sub. 806 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 203 mq., sup. cat. 225 mq., rendita 639,53 Euro.

Prezzo base: € 72.000,00 (senza offerta minima)

Rilancio minimo: € 2.000,00.

LOTTO 6 – BOX SINGOLO IN MONZA (MB), VIA PREMUDA 4/a

Box singolo sito in Comune di Monza (MB), via Premuda n. 4/a posto al piano seminterrato, identificato catastalmente al foglio 59, particella 340, sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq., sup. cat. 16 mq., rendita 113,88 Euro.

Prezzo base: € 14.400,00 (senza offerta minima)

Rilancio minimo: € 1.000,00.

DISPONE CHE

ad integrazione e/o parziale deroga delle Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari nelle procedure concorsuali emanate dal Tribunale di Monza la vendita avvenga alle seguenti “Condizioni Particolari”:

- a) il primo esperimento di vendita avvenga al prezzo base, corrispondente al valore minimo previsto nel piano di concordato, senza ammissibilità di offerta minima;
- b) in caso di asta deserta, i successivi esperimenti di vendita avverranno a cadenza semestrale e con prezzo base ribassato via via di una percentuale pari al 10%, sempre senza ammissibilità di offerta minima.

STABILISCE CHE IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE 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. a esperire la vendita entro 120 giorni dalla comunicazione a mezzo PEC al Liquidatore Giudiziale 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 e della “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 notificare a mezzo PEC e, ove non possibile, con notifica tramite ufficiale giudiziario, l’avviso di vendita e le pedissequa disposizioni di vendita al debitore, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell’immobile, agli occupanti con o senza titolo almeno 45 giorni prima della data e dell’ora della vendita; ad inserire i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul portale pubblico delle vendite;
4. a invitare gli offerenti a partecipare telematicamente per la eventuale gara tra gli offerenti;
5. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione entro le ore 13 del secondo giorno ferialo precedente a quello dell’asta. Onde riconoscere valido ed efficace l’accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura il relativo bonifico deve essere accreditato



sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 13.00 del secondo giorno feriale precedente all'esperimento della vendita e, quindi, 48 ore prima ossia il medesimo termine per il deposito della domanda di partecipazione. 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, a pena di inammissibilità dell'offerta, allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

6. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
7. a ricevere la 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, depositando la procura notarile.
8. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni generali di vendita fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti, previste per le gare telematiche sincrone;
9. 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 ALTRESÌ quanto segue:

- a) lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità telematica sincrona. 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;
- b) la perizia estimativa unitamente alla planimetria e alle fotografie sarà visibile sul sito del Tribunale di Monza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia;
- c) le offerte telematiche per la vendita sincrona saranno esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Liquidatore Giudiziale Delegato ed alla presenza degli offerenti on line;
- d) saranno dichiarate inammissibili: le offerte analogiche; le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 5); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato salvo quanto al punto sub e); le offerte telematiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- e) qualora sia presentata ritualmente un'offerta telematica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- f) qualora siano presentate più offerte telematiche valide il Liquidatore Giudiziale Delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita telematica sincrona sull'offerta più alta; nel caso in cui nessuno degli offerenti proporrà un'offerta migliorativa rispetto a quella più alta già depositata, il Liquidatore Giudiziale 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. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
- g) In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 583, c.p.c. l'avvocato dovrà comunicare a mezzo Pec al Delegato alla Vendita, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato e depositare il mandato ricevuto. Decorso tale termine senza che sia stata fatta la suddetta comunicazione, il bene immobile sarà aggiudicato all'Avvocato;
- h) dopo la vendita telematica sincrona gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari;
- i) se la vendita telematica sincrona fissata dovesse andare deserta, il Liquidatore Giudiziale Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo del 10% per ogni tornata d'asta e ciò fino a concorrenza dei quattro tentativi di vendita nei 18 mesi di operatività della delega salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c., dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti al Giudice



delegato come specificato più sopra.

Il Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Per gli adempimenti successivi alla vendita telematica sincrona, il Liquidatore Giudiziale 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 relative alla predisposizione del decreto di trasferimento ed ai conseguenti adempimenti, il Liquidatore Giudiziale Delegato si dovrà avvalere di un Ausiliario nominato dal Giudice delegato.
- B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione l'Ausiliario provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della legge 76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- C. L'Ausiliario comunicherà all'aggiudicatario, dandone copia di cortesia al Liquidatore Giudiziale Delegato, a mezzo raccomandata o posta elettronica, 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 contempo 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 (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- E. Il Liquidatore Giudiziale Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti dall'aggiudicatario, verificando presso la Banca l'effettivo accredito dell'importo quindi trasmetterà all'Ausiliario affinché quest'ultimo, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento che unitamente al fascicolo dei documenti e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate depositerà in Cancelleria per la verifica e la sottoscrizione del Giudice delegato.
- F. In caso di mancato versamento del prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e degli oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.D. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..
- G. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia Delle Entrate) l'ausiliario nominato come indicato al precedente punto A), ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione all'Agenzia del Territorio.
- H. Il Liquidatore Giudiziale Delegato ricevuti dall'Ausiliario i modelli di pagamento F24 e F23 precompilati relativi alle imposte per il trasferimento di proprietà 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 in Cancelleria dell'originale del decreto di trasferimento e della copia dei modelli fiscali F24 e F23 pagati. La Cancelleria provvederà, quindi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Agenzia delle Entrate unitariamente alla copia del modello F24 mentre le altre due saranno restituite all'Ausiliario per l'uso trascrizione e per la



redazione delle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Agenzia delle Entrate la Cancelleria provvederà a rilasciare la copia autentica del decreto di trasferimento registrato all'Ausiliario che lo invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata unitamente alla copia della nota di trascrizione.

- I. Nelle more l'Ausiliario avrà altresì provveduto al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia del Territorio il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. l'Ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie per la cancellazione dei gravami.
- J. 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.
- K. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, l'Ausiliario dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante ed il Notaio rogante per definire le modalità del mutuo se ex art. 585 III co c.p.c. – art. 2822 I co c.c. ovvero se contestuale alla firma del decreto di trasferimento. In questa ultima ipotesi l'Ausiliario dovrà contattare anche il Liquidatore Giudiziale Delegato per coordinare la stipula del contratto di mutuo contestualmente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento in ottemperanza alle disposizioni di questa Sezione. Il Liquidatore Giudiziale Delegato dovrà essere presente personalmente a dette operazioni al fine di ritirare l'assegno circolare dal funzionario dell'Istituto di Credito erogante il finanziamento e depositare nel fascicolo avanti al Giudice la ricevuta di avvenuto pagamento del saldo del prezzo. Nell'ipotesi, invece, della c.d. "ipoteca differita" l'Ausiliario dovrà informare il Liquidatore Giudiziale Delegato del giorno della stipula del mutuo al fine di verificare l'accredito del saldo prezzo sul conto corrente della procedura. Il Liquidatore Giudiziale Delegato dovrà quindi consegnare, a mezzo mail, all'Ausiliario la ricevuta di avvenuto accredito che dovrà essere inserita, unitamente alla copia autentica del contratto di mutuo, nel fascicolo per la firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice delegato.

Monza, 1 settembre 2023

Il Giudice Delegato

