



**TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA**

Quarta Sezione Civile

**Ordinanza di vendita e delega ex artt. 788, 569 e 591 bis c.p.c.**

Il Giudice

rilevato che, con ordinanza emessa in data 18.06.24 è stata disposta la vendita degli immobili siti in Brugherio via San Michele del Carso, 9 e 21, **escluso il locale deposito al piano seminterrato, previo accertamento della loro non comoda divisibilità;**

rilevato che né le attrici né il convenuto hanno avanzato richiesta di assegnazione della quota della controparte;

si rende necessario procedere alla vendita degli stessi, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto che il prezzo-base deve essere determinato come indicato dal consulente nella relazione depositata il 13.09.23;

DELEGA

per le operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13 c.p.c. la dottoressa Maria Ester Palermo (iscritta/o nell'elenco ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.) e le assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 che pone a carico (quale spesa rimborsabile in prededuzione) delle parti per la pubblicità legale;

il fondo spese dovrà essere versato entro 30 giorni dalla presente ordinanza su conto corrente bancario intestato alla presente procedura con mandato ad operare al delegato stesso alle condizioni previste in favore di questo Tribunale- terza sezione- presso una delle banche convenzionate, scegliendo per ogni mese, con riferimento alla data del provvedimento di delega; un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.000 potrà essere richiesto alle parti direttamente dal delegato nel caso si renda necessario fissare nuove aste od in presenza di pluralità di lotti per le spese di pubblicità o per altre evenienze specifiche.

In caso di mancato versamento nei termini dell'integrale fondo spese, il delegato informerà il giudice al fine di adottare i provvedimenti per il prosieguo della vendita. Il mancato versamento del fondo spese, nel termine convenuto, potrà determinare anche l'improcedibilità della vendita;

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, nonostante l'espletamento di almeno quattro successive tornate di vendite senza incanto sincrone a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul da farsi;

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

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita senza incanto con modalità sincrona del seguente compendio immobiliare sito in Brugherio via



San Michele del Carso, 9 ( l'appartamento e 21 ( i due box):

**LOTTO UNICO:**

quota di 1000/1000 di piena proprietà di appartamento composto da:

- Ingresso corridoio, disimpegno centrale con superficie netta di circa 12 mq;
- Locale cucina, con superficie netta di circa 17 mq servita da due balconi con orientamento a nord ed a ovest di mq 5 e di mq. 7;
- Locale salone con superficie netta di circa 23 mq;
- Locale lavanderia / antibagno con superficie netta di circa 3 mq;
- Ripostiglio, con accesso dal balcone della cucina esposto ad ovest, con superficie netta di circa 6 mq;
- Un servizio igienico con superficie netta complessiva di circa 6 mq;
- Camera orientata a nord est con superficie netta di circa 17 mq;
- Camera orientata a sud est con superficie netta di circa 13 mq.

Appartamento identificato in catasto:

foglio n.1, particella 239, subalterno 4

2 Box Autorimessa identificato in catasto:

- 1) foglio n.1, particella 430, subalterno 41 (box auto);
- 2) foglio n.1, particella 430, subalterno 42 (box auto).

Salvo errori e come in fatto.

All'immobile citato competono la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni allo stesso inerente ai sensi dell'art 1117 C.C.

*Riferimenti edili-amministrativi*

Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1967 grazie alla licenza edilizia in data 8/1/1962 n. 15962/61. Tutte le modifiche apportate successivamente risultano autorizzate dai seguenti ulteriori titoli:

- Licenza edilizia in data 25/7/1974 n°34920;
- Variante alla suddetta licenza in data 22/9/1976 n°17409;
- Concessione edilizia in data 21/10/1981 n°12406;
- Variante alla concessione edilizia in data 20/6/1983 n°7035.

al prezzo base non inferiore di euro 218.000,00 (di cui € 184.000,00 per l'appartamento ed € 17.000,00 per ciascun box) con rilancio di euro **1000,00**

**non è prevista l'offerta minima ex art. 571 e 572 cpc.**

**STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA**

1. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sul sito del Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti, redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche;
2. ad esperire la vendita entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese, a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e i siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando 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 nella perizia di stima;
4. a dare avviso a mezzo posta elettronica certificata alle parti almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita e le condizioni di vendita agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, agli eventuali titolari di diritti reali sui beni trascritti o iscritti, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile;
5. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la



- eventuale gara tra gli offerenti;
6. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione all'incanto entro le ore 13.00 del secondo giorno ferialo 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) ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura nel medesimo termine sopra indicato per la presentazione delle offerte con avvertenza che entro tale orario dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna della domanda di partecipazione;
  7. a redigere il verbale telematico relativo alle suddette operazioni di vendita;
  8. 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
  9. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni generali di vendita fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti;
  10. il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite PCT ovvero la documentazione in esso depositata, sarà messa a disposizione del delegato a cura del perito estimatore e delle parti ivi compresa l'eventuale relazione notarile;
  11. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento della proprietà;
  12. 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.

#### PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato:

- a. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 c.p.c. anche nelle forme della pubblicità commerciale sulle testate convenzionate con il Tribunale di Monza, specificamente individuate nelle condizioni generali di vendita;
- b. Inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, planimetrie e fotografie, su rete Internet all'indirizzo [ww.tribunale.monza.giustizia.it](http://ww.tribunale.monza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (nominato quale gestore della vendita) ai sensi dell'art. 490 II comma c.p.c.;
- c. Pubblicazione per estratto sulla edizione regionale del quotidiano "La Repubblica", oltre al sito web correlato [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Monza" alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;
- d. Inserimento degli avvisi di vendita sui canali web di [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.trovocasa.it](http://www.trovocasa.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) dedicati al Tribunale di Monza;
- e. Per i soli immobili con prezzo base superiore a Euro 200.000,00, inserimento per estratto sull'edizione locale del quotidiano "Il Corriere della Sera" edizione regionale alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza e sul canale web di [www.trovaaste.corriere.it](http://www.trovaaste.corriere.it);
- f. Nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il Delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrativa su Trovo Casa Pregio ove è possibile l'inserzione publireddazionale a colori anche su più pagine con testo e foto oppure utilizzare un quotidiano ad edizione nazionale cartaceo o alcune delle c.d. proposte aggiuntive risultano dalla convenzione o dalla ricerca di mercato operata dal tribunale.

Il testo della inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni reperibili sul sito e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell'asta, con indicazione del numero della procedura; saranno omessi il nominativo delle parti, l'importo del rilancio minimo, i dati catastali e i confini del bene.



## DISPONE ALTRESÌ

- a) 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;
- b) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile sia sul sito del Tribunale di Monza nell’area dedicata alle vendite giudiziarie sia nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- c) il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso gli Istituti di Credito convenzionati. Su tale conto corrente sarà anche accreditata mediante bonifico bancario dall’offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall’aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento di proprietà del bene aggiudicato;
- 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 delegato
- e) saranno dichiarate inammissibili: a) le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito; b) le offerte inferiori al valore dell’immobile come sopra determinato; c) 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;
- f) qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell’immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz’altro accolta;
- g) qualora siano presentate più offerte telematiche il 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 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) Nella presente procedura è esclusa la possibilità di presentazione dell’offerta minima ex art. 572 cpc comma 3;
- i) dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari;
- j) 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 quattro tentativi di vendita nei 18 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;
- k) Il Delegato deve invece depositare, in via telematica, il verbale di aggiudicazione unitamente alla bozza del progetto divisionale delle somme ricavate dalla vendita;
- l) se la vendita fissata andrà deserta, il Delegato procederà a fissare nuova asta, ribassando il prezzo fino al 25% e ciò fino a concorrenza dei quattro tentativi di vendita nei 18 mesi di operatività della delega;

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 di comunicazione telematica a tutti i professionisti inseriti nell’elenco dei delegati.

## ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA SINCRONA

Per gli adempimenti successivi alla vendita, 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 e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un Ausiliario.
- B. Formata copia del verbale di aggiudicazione, il Delegato e/o l’ausiliario dallo stesso nominato come



indicato al precedente punto A) se tali informazioni non risulteranno già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

- C. Comunicherà, quindi, 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.
- D. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive, 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 in vendita o un compendio più ampio.
- A. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà anche a mezzo dell'ausiliario nominato alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo della causa. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre alle spese generali in misura del 10% per l'attività relativa alla trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. In caso di mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti ritenuti necessari.
- E. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al 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 Delegato provvederà ad autenticare tre copie di detto atto da consegnare all'Ausiliario (ove nominato) 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;
- G. Effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F24 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il Delegato provvederà a depositare anche tramite il proprio ausiliario come indicato al precedente punto A) in Cancelleria l'originale del decreto di trasferimento e la copia dei modelli F24. Il delegato provvederà, poi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Ufficio del Registro unitariamente alla copia del mod. F24. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Ufficio del Registro, la il delegato provvederà a rilasciare copia autentica del decreto di trasferimento registrato all'aggiudicatario unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- H. Nelle more il Delegato ovvero il suo 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. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie;
- I. Il Delegato ovvero il suo 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 delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto divisionale, per compiere le seguenti operazioni: disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del rimborso al delegato per il pagamento del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento mediante la presentazione dei relativi modelli F24 debitamente compilati e sottoscritti, nonché la restituzione delle cauzioni ai soggetti non aggiudicatari. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati possono essere disposti solamente sulla base del progetto di divisionale approvato dal giudice.



In proposito, verrà fornito alla banca una copia firmata digitalmente dal Giudice dell'intero progetto di divisionale, nel quale compariranno quindi gli importi dovuti alle parti, il loro IBAN, il loro nome e cognome e/o denominazione.

- 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 e con il Notaio rogante per definire le modalità del mutuo ex art. 585 ult. co c.p.c. – art. 2822 I co c.c. L'Ausiliario (ove nominato) dovrà informare il Delegato del giorno della stipula del mutuo al fine di verificare l'accredito del saldo prezzo sul conto corrente della procedura. Il Delegato dovrà quindi consegnare, a mezzo mail, all'Ausiliario la ricevuta di avvenuto accredito che dovrà essere depositata, unitamente alla copia autentica del contratto di mutuo, nel fascicolo a PCT per la firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

#### FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE

Il professionista delegato come sopra provvederà altresì alla formazione e redazione del progetto divisionale di cui all'art. 789 c.p.c. e si atterrà, nell'esecuzione dell'incarico, alle istruzioni contenute nell'apposito capitolo delle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari, nonché alle norme generali per la formazione e redazione del progetto divisionale e, in ogni caso imputerà in prededuzione i seguenti importi:

- il proprio compenso D.M. 227/2015;
- compenso per il decreto di trasferimento;
- il fondo spese versato alla procedura;
- le imposte per la trascrizione della sentenza di scioglimento della comunione;
- eventuali spese legali liquidate nella sentenza di scioglimento della comunione.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Autorizza l'efficacia immediata del presente decreto ex art. 741 cod. proc. civ.

Monza 18.06.24

Il Giudice  
dott.ssa Laura Gaggiotti

