



TRIBUNALE MONZA
SEZIONE TERZA CIVILE - FALLIMENTARE

**Fallimento n. 177/2009, Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò S.R.L. in Liquidazione (in
breve Viganò La.Pr.Al. S.R.L. in Liquidazione)**

Il Giudice Delegato

Visto il Supplemento del Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori,
vista l'istanza del Curatore,

ritiene

che nulla osti all'applicazione del Supplemento del Programma di Liquidazione ed autorizza da subito gli
atti ad esso conformi e, così,

conferisce

**la seguente ordinanza di delega secondo la prassi in uso presso il Tribunale di Monza per le
procedure esecutive immobiliari per quanto compatibile con la procedura fallimentare:**

IL GIUDICE DELEGATO

ritenuto di disporre la vendita sincrona dei beni immobili di seguito descritti con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato come meglio indicati nella Perizia Estimativa del geom. D. Garaffa;

DELEGA

per la durata di 30 mesi 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 dr. MARCO BALLARIN con studio in BESANA IN BRIANZA (MB) – VIA GIOVANNI CORTI N. 3, C.F. BLLMRC65P14H501M, tel 0362.1721717, fax 0362.1851372, Email: esecuzioni@studio-ballarin.it, P.E.C.: marco.ballarin@peccommercialisti.pro, f177.2009monza@pecfallimenti.it;

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 12 mesi e dopo il terzo tentativo di vendita andato deserto, il Delegato deve rimettere il fascicolo a questo Giudice affinché decida sul prosieguo della procedura;

in caso di vendita, il 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 l'adempimenti normativi e fiscali prodromici alla registrazione e trascrizione del decreto per l'apertura della fase distributiva.

Ciò premesso,

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita con modalità sincrona del seguente compendio pignorato:

LOTTO DUE:

Quota 1000/1000 di appartamento uso ufficio in Comune di Besana Brianza (MB) - via S. Protaso n. 7, posto al piano terreno del fabbricato di due piani. Superficie complessiva lorda di mq 66,03. Altezza: m 3,00, composto da un locale più servizio e disimpegno con accesso dalla via attraverso il portico comune a terzi. Nel N.C.E.U. del Comune censito nel F. 28, mapp. 124, sub 701, P. T, Cat. A/10, Classe 1, vani 2,5 Rendita Catastale Euro 806,96 pari a £ 1.562.500. Coerenze: da nord in senso orario: mappale 123; mapp. 125 e via S. Protaso, mappale 155 mediante àndito; area comune a terzi al mappale 121. Tutti del Foglio 28.

STATO OCCUPAZIONALE ALLA DATA DELL'EMISSIONE DEL PRESENTE AVVISO: libero
prezzo base Euro 124.000,00 (arrotondamento di € 123.637,10 = valore perizia € 125.457,00 dedotte spese relative a lavori di manutenzione ed adeguamenti Euro 1.819,90), **offerta minima Euro 93.000,00, rilancio minimo Euro 1.000,00**

La vendita si terrà in modalità sincrona.



LOTTO TRE:

Quota 1000/1000 di appartamento ad uso abitazione in Comune di Besana Brianza (MB) - via S. Protaso n. 7, posto al primo piano del fabbricato. Superficie complessiva lorda di mq 116,55. Altezza: m 2,70, composto da quattro locali più doppi servizi e due disimpegni, con annesso il piano sottotetto non abitabile. L'accesso avviene dalla via, attraverso il portico e la scala interna comuni ad altri. Nel N.C.E.U. del Comune censito nel F. 28, mapp. 124, sub 702, via San Protaso, 7, P. 1-2, Cat. A/3 ,Classe 3, vani 5,5 Rendita Catastale Euro 355,06 pari a € 685.500. Coerenze da nord in senso orario: mappale 123; mapp. 125 e via San Protaso, mappale 155 di terzi ; vano scala comune; area comune a terzi al mappale 121. Tutti del Foglio 28. Oltre **Quota 1000/1000 del sottotetto**, nel N.C.E.U. del Comune censita come l'appartamento nel Foglio 28, mappale 124 sub 702, via S. Protaso,7, P. 2. Le coerenze sono quelle dell'appartamento al primo piano indicate.

STATO OCCUPAZIONALE ALLA DATA DELL'EMISSIONE DEL PRESENTE AVVISO: libero

prezzo base Euro 288.000,00 (arrotondamento di € 287.412,50 = valore perizia € **291.375,00** dedotte spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti Euro 3.962,50), **offerta minima Euro 216.000,00, rilancio minimo Euro 2.000,00**

La vendita si terrà in modalità sincrona.

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle vendite giudiziarie del sito del Tribunale di Monza redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche;
2. ad esperire la vendita entro la prima data utile per la richiesta della pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. dal pagamento del fondo spese, a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e i siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando l'avviso di vendita (con l'oscuramento dei dati sensibili), la presente ordinanza di delega (con l'oscuramento dei dati sensibili), della perizia_privacy di stima, delle planimetrie e delle fotografie (in formato pdf e jpg) del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.;
3. a fissare la data della vendita sincrona con incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
4. a dare avviso a mezzo posta elettronica certificata ai creditori almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita e le pedissequa condizioni di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, agli eventuali titolari di diritti reali sui beni eseguiti trascritti o iscritti dopo il pignoramento, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile nonché al debitore eseguito, quest'ultimo se non costituito;
5. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione all'incanto e l'accredito della relativa cauzione entro le ore 13.00 del secondo giorno ferialo (i.e. il giorno di sabato è considerato 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*) con avvertenza che entro tale orario dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna della domanda di partecipazione;
6. a redigere il verbale telematico relativo alle suddette operazioni di vendita;
7. a ricevere la sola dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c. a cui seguirà da parte dell'Avvocato, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, il deposito in cancelleria del nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e del relativo mandato;
8. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali di Vendita disposte dalla III sezione civile di codesto Tribunale;
9. 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) il Delegato, presa visione della documentazione, provvederà a verificare nuovamente: i) la corrispondenza tra il diritto del debitore quello risultante dagli atti, ii) l'esatto adempimento degli incumbenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c. e L. 17/2020, iii) all'esame del certificato notarile ex art. 567 c.p.c. e dell'aggiornamento depositato dal Perito Estimatore;
- c) 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;
- d) 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.
- e) 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. 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;
- f) 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;
- g) saranno dichiarate inammissibili: a) le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 6); b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato salvo quanto al punto sub i); c) le offerte telematiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e dal precedente punto 6) e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- h) 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 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);
- i) 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.
- j) 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.
- k) se la vendita sincrona fissata non si svolge per mancanza di offerte la c.d. asta deserta, il Delegato deve fissare un nuovo incanto, ribassando sia il prezzo base che l'offerta minima fino al 25% per ogni tornata d'asta e ciò fino all'espletamento dei tre tentativi di vendita nei 12 mesi di efficacia della presente delega salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c., dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti a questo giudice come specificato più sopra.
- l) Quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il Delegato può rivolgersi al giudice, il quale provvede con decreto.

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA SINCRONA

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

- A. Per le sole attività successive alla vendita sincrona e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento il Delegato si dovrà avvalere dell'Ausiliario nominato di seguito da questo Giudice.
- B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, l'Ausiliario provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della Legge n.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo a reperire la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c..
- C. L'Ausiliario comunicherà, dandone copia di cortesia al Delegato, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata,



entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale.

- 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 G.E.

INOLTRE

ritenuto opportuno procedere alla nomina di un ausiliario come indicato nel sopra menzionato punto A) per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e alla predisposizione del relativo

NOMINA



Il Notaio dr. Carlo Conti, con studio in Monza – Via Giovanni dei Tintori n. 7, quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto invitando il Curatore a trasmettere, all'esito dell'aggiudicazione dell'immobile, la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico conferito.

NOMINA

Astalegale.net, P.I. 11761551008, PEC astalegale@pec.it, quale Gestore della Vendita telematica.

Monza, li 11.10.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Caterina Rizzotto

