



TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA
QUARTA SEZIONE CIVILE

Ordinanza di vendita e delega ex artt. 783, 569 e 591 bis c.p.c.

Il Giudice

ritenuto che il prezzo-base deve essere determinato come indicato dal consulente tecnico d'ufficio nella relazione del 11/04/2024, senza operare alcun abbattimento, come da disposizioni attualmente in uso c/o il Tribunale di Monza

DELEGA

per le operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13 c.p.c. il **Dott. Marco Retazzi con studio in Monza Via Oslavia n. 24 C.F. RTZMRC82C27F205K** e gli assegna, a titolo di fondo spese per la pubblicità legale, la somma di € 2.500,00 che pone a carico della parte istante la nomina (quale spesa rimborsabile in prededuzione con la prima ripartizione dell'attivo);

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 curatore dell'Eredità Giacente; un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.000 potrà essere richiesto alla parte direttamente dal Curatore nel caso si renda necessario fissare nuove aste.

In caso di mancato versamento nei termini dell'integrale fondo spese, il curatore dell'Eredità Giacente informerà il giudice al fine di adottare i provvedimenti opportuni per il prosieguo della vendita.

Se l'eredità giacente dispone di somme disponibili, il curatore è autorizzato ad effettuare la pubblicità legale addebitando sul conto corrente bancario la relativa spesa.

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 miste a prezzo progressivamente ribassato fino al limite del 15%, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul da farsi;

in caso di vendita, il professionista depositerà la bozza del Decreto di Trasferimento della proprietà e ne curerà gli adempimenti conseguenti, come specificato nella presente ordinanza;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti immobili:

diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle porzioni immobiliari facenti parte del complesso sito in Comune di Burago di Molgora, Via Dante Alighieri n. 15, e più precisamente: abitazione da cielo a terra, oltre ad area pertinenziale a giardino su tre lati, posta su più livelli (terra primo e interrato).

Identificazione catastale: Foglio 4, mappale 147 sub. 501, Via Dante Alighieri n. 15, P. S1-T-1, categoria A/7, Cl. 3, vani 11, superficie catastale totale: 247 mq, Rendita Catastale Euro 852,15 (l'appartamento); Foglio 4, mappale 147 sub. 502, Via Dante Alighieri n. 15, P. S1, categoria C/6, Cl. 5, mq. 63, superficie catastale totale: 63 mq, Rendita Catastale Euro 133,40.

al prezzo base così determinato per l'emissione dell'avviso di vendita con prezzo base **ribassato sino al 15% per ogni tornata d'asta andata deserta**, con esclusione dell'offerta minima ex art. 571 e



572 comma 3 c.p.c.:

1. **Prima tornata asta prezzo base € 455.500,00 rilancio minimo € 5.000,00**
2. **Seconda tornata asta prezzo base € 390.000,00 rilancio minimo € 2.000,00**
3. **Terza tornata asta prezzo base € 331.500,00 rilancio minimo € 2.000,00**
4. **Quarta tornata asta prezzo base € 285.000,00 rilancio minimo € 2.000,00**

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali, 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, quindi, la vendita sincrona senza incanto, 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 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 agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, agli eventuali titolari di diritti reali sui beni trascritti o iscritti;
4. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
5. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione all'incanto entro le ore 13.00 del secondo giorno feriale precedente a quello dell'asta e, quindi, 48 ore prima (a titolo esemplificativo: se l'asta è fissata per il giorno 24 del mese la data ultima per il deposito della domanda di partecipazione e dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è il giorno 22 del mese) 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;
6. a redigere il verbale telematico relativo alle suddette operazioni;
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 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 fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti;
9. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento della proprietà;
10. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fidejussione 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 I comma e art. 631 - bis c.p.c. autorizzando la nomina di Astalegale.Net SpA quale gestore della vendita (www.spazioaste.it);



- b. Inserendo l'annuncio pubblicitario, unitamente alla perizia_privacy di stima, su rete Internet all'indirizzo www.tribunale.monza.giustizia.it, sul portale del gestore della pubblicità (www.astalegale.net), sul sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Monza e sul portale del gestore della vendita nominato per ciascuna procedura ai sensi dell'art. 490 II comma c.p.c.;
- c. Pubblicazione per estratto 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.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, dedicati al Tribunale di Monza;
- e. Per i soli immobili con prezzo base pari o superiore a Euro 200.000,00 la pubblicazione del Virtual Tour 360° a cura di Astalegale.net;
- 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 sul giornale e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni reperibili sul sito del Tribunale di Monza e dovrà contenere, in particolare, la dicitura "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" l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base e offerta minima, giorno e ora dell'asta, stato occupazionale alla data di emissione dell'avviso di vendita, con indicazione del nominativo e il recapito del curatore e del numero della procedura; saranno omessi il nominativo del debitore, 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) Sul conto corrente della procedura sarà accreditata mediante bonifico bancario 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;
- 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 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.
- g) Nella presente procedura è esclusa la possibilità di presentazione dell'offerta minima ex art. 572 c.p.c. comma 3;
- h) dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari;
- i) se la vendita fissata dovesse andare deserta, il delegato procederà a fissare nuova asta, ribassando il prezzo fino al 15% e ciò fino a concorrenza dei quattro tentativi di vendita nei 18 mesi di operatività della delega;

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.
- E. 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.

- F. 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.;
- G. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione da parte della cancelleria del numero 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;
- H. 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 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;
- I. 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;
- J. 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.
- K. 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.
- L. 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.

Si comunichi al professionista delegato/curatore dell'eredità giacente.



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

Monza, li 6 novembre 2024

Il Giudice
Dr.ssa Camilla Filauro

