



FALLIMENTO N. 133/2018  
TRIBUNALE di MONZA  
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice Delegato Dott. Alessandro Longobardi  
vista l'istanza del curatore e quanto previsto nel programma di liquidazione, ai sensi dell'art. 107, 2°  
comma, L.F.;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare del fallimento n. 133/2018 quanto  
al lotto unico appresso indicato unitamente alle porzioni immobiliari identificate in perizia e di  
seguito riportate come corpi L e M, di proprietà, rispettivamente, dei sig.ri (\*\*DATO  
OSCURATO\*\*) e (\*\*DATO OSCURATO\*\*), i quali, in data 10.01.2025, hanno conferito  
mandato irrevocabile al Curatore fallimentare, dottor Paolo Valesini, a procedere alla vendita  
dell'intero complesso immobiliare sito in Comune di Briosco (MB) Via Carducci n. 18/20, come  
meglio descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Davide Brambilla in data 20.06.2025 e  
depositata in pari data

DELEGA

per le operazioni di vendita mediante gara competitiva di cui all'art. 591 *bis* terzo comma n. 2, 3, 4,  
5, 6, 8, 9, 11, 13 c.p.c. il curatore Dott. Paolo Valesini (C.F. VLSPLA64H07M055G) con studio in  
Sesto San Giovanni (MI) Piazza Don Mapelli 75

Si precisa che le unità immobiliari identificate nei corpi L e M sono di proprietà rispettivamente dei  
sig.ri (\*\*DATO OSCURATO\*\*) e (\*\*DATO OSCURATO\*\*) i quali, in data 10.01.2025,  
hanno conferito mandato irrevocabile al Curatore fallimentare, dottor Paolo Valesini, a procedere alla  
vendita in un unico lotto unitamente alle porzioni immobiliare di Villa Trivulzio di proprietà del  
Fallimento.

DISPONE CHE

Il prezzo debba essere progressivamente ribassato fino al limite di un quarto per tutti i tentativi di  
vendita, salvo casi particolari da sottoporre all'attenzione del Giudice Delegato. Dopo quattro  
esperimenti di vendita cui non ha fatto seguito l'aggiudicazione, presumendosi la non convenienza  
della prosecuzione dell'attività di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter L.F., dovranno essere rimessi  
gli atti al Giudice Delegato, il quale valuterà la sussistenza di motivi che possano giustificare la  
prosecuzione delle operazioni di liquidazione.

FISSA INNANZI AL CURATORE

la vendita con modalità sincrona del seguente compendio:



**LOTTO UNICO:**

**VILLA D'EPOCA** risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano, Via Giosuè Carducci n. 20. La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'immobile è così costituito:

**A. APPARTAMENTO** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 233,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale

L'unità immobiliare è ubicata nell'ala destra e distribuita su due livelli con collegamento mediante scala interna a due rampe.

Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno e locale zona cottura, mentre al piano primo sono ubicate cinque camere ognuna dotata di bagno di pertinenza ed accessibili mediante un lungo corridoio.

Di fatto l'unità immobiliare è attualmente adibita all'attività di Bed & Breakfast ed utilizzata ad uso reception al piano terra.

Essa risulta direttamente collegata (nonché locata alla stessa attività di B&B,) alla soprastante unità immobiliare identificata al sub.113 (vedi descrizione corpo B).

L'immobile è dotato di un accesso carraio al cortile interno ed un accesso pedonale posti in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.40-3.30 m.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 604,25 euro, indirizzo catastale: Via Carducci 18, piano: T-1, intestato a ██████████. Coerenze: a nord: altra U.I., ente comune a est: altra U.I. a sud: Via Carducci a ovest: ente comune, altra U.I.

**B. UFFICIO** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso archivio ed è ubicata al piano secondo sottotetto dell'ala destra ed accessibile mediante scala interna al fabbricato.

L'immobile è catastalmente suddiviso in quattro vani ad uso archivio, oltre a piccolo bagno e relativo disimpegno.

Di fatto l'unità immobiliare è attualmente adibita all'attività di Bed & Breakfast ed ospita due camere da letto, un salottino ed un locale allestito con tavoli per la colazione. Quest'ultimo locale risulta suddiviso in due locali non comunicanti tra loro a seguito di realizzazione di una parete in cartongesso; pertanto, il secondo vano generato risulta accessibile da altra scala interna allo stabile ed attualmente non agibile in quanto oggetto di opere di manutenzione/ristrutturazione interna.

L'unità risulta direttamente collegata (nonché locata alla stessa attività di B&B,) alla sottostante unità immobiliare identificata al sub.5140 (vedi descrizione corpo A).

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 1.80-3.35 m.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 960,61 euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 20, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord: vano scala sub.5131; a est: altra U.I.; a sud: Via Carducci a ovest: cortile sub.5129.

**C. APPARTAMENTO** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi di due unità immobiliari ad uso residenziale.

Le unità immobiliari sono ubicate nel corpo centrale ed insieme costituiscono l'area di rappresentanza di Villa Trivulzio.

Il piano terra è suddiviso in otto sale di rappresentanza con finiture di pregio in stile neoclassico, caratterizzate da serramenti di colore bianco arricchiti con cornici dorate e vista sul parco; caratteristici camini e lampadari sono presenti in ogni stanza.

Ad esse è annesso un locale accessorio ad uso cucina al piano terra, oltre a tre locali accessori e due cantine posti al piano seminterrato. Il collegamento dei due livelli avviene mediante scala interna. Sul fronte ovest è annessa una struttura in ferro e vetro con consistenza pari a circa 160,00 mq adibita a sala da pranzo, di fatto non autorizzata e non sanabile in quanto in contratto con la normativa vigente. L'unità immobiliare risulta utilizzata solo in parte ed occasionalmente per eventi/cerimonie.

L'ingresso avviene mediante l'ampio e caratteristico androne finestrato posto in fregio alla corte centrale sul fronte di Via Carducci, sul quale vanta diritto di passaggio la soprastante unità immobiliare di altra proprietà identificata ai subb. 5134-5133.

L'accesso carroia e pedonale avviene dalla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3.60 m.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5135 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 604,25 euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: T-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord: mapp.572 a est:cortile mappale 81, altra U.I. a sud:cortile comune sub. 5129 a ovest: mapp.572;

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5132 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord: altra U.I. sub. 5135 a est: cortile comune sub.5129 a sud: altre U.I. subb. 137 -5137 a ovest: mapp. 572.

**D. APPARTAMENTO** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale ed è ubicata nell'ala sinistra e distribuita su due livelli con collegamento mediante scala a chiocciola interna.

Il piano terra è suddiviso in un locale d'ingresso, locale accessorio e ripostiglio, mentre il piano primo presenta quattro locali oltre al bagno e relativo disimpegno, attualmente in fase di ristrutturazione.

In una camera è in fase di realizzazione un servizio igienico aggiuntivo mediante la formazione di pareti in cartongesso, di fatto non autorizzato.



L'unità è dotata di ingresso pedonale indipendente direttamente dalla Via Carducci ed ulteriore accesso dalla corte interna posta in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi scarso, in quanto nell'immobile è necessario completare le opere di manutenzione/ristrutturazione iniziate ma incomplete, gli impianti tecnologici sono allo stesso modo da completare.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.85/4.10 m.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5137 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 20, piano: PT-P1, intestato a [REDACTED].  
Coerenze: a nord: a est: a sud: a ovest.

**E. SOTTOTETTO** non abitabile a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 338,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso deposito ed occupa l'intero piano secondo sottotetto del corpo centrale e dell'ala sinistra del complesso residenziale.

Al suo interno è parzialmente suddiviso in locali, distribuiti lungo un corridoio mediante tavolati in mattoni. Attualmente in fase di ristrutturazione, si trova allo stato rustico.

L'ingresso avviene mediante vano scala comune interno al fabbricato.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 1.60/3.00 M.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5138 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 338 mq, rendita 610,97 euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: 2, intestato a [REDACTED].  
Coerenze: a nord: mapp. 572 a est: cortile comune sub. 5129, altra U.I.; a sud: via Carducci a ovest: mapp. 572

**F. UFFICIO** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 84,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso ufficio.

**F.1 ALTRO FABBRICATO**, composto da locale archivio, sviluppa una superficie commerciale di 5,95 Mq.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5139 (catasto fabbricati), consistenza 0

**G. CHIESA** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 40,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso religioso ed è ubicata nell'ala sinistra e costituita da un unico vano.

L'unità è dotata di ingresso pedonale indipendente dalla Via Carducci e risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare costituente il corpo D identificata al sub.5137.

All' interno è caratterizzata da finiture in marmi policromi e decorazioni a tema religioso, sono presenti un altare anch'esso in marmo policromo ed ulteriori preziosi elementi religiosi.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, il riscaldamento del locale avviene mediante radiatore a parete.



**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria E/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, piano: terra, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: a nord: altra U.I. sub. 5132 a est: altra U.I. sub. 5137 a sud: Via Carducci a est: mapp.572

**H. DEPOSITO ARTIGIANALE** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 63,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi di un fabbricato ad uso deposito ed è ubicata all'interno del parco, in adiacenza al muro di confine posto a nord.

Il fabbricato ha forma rettangolare, presenta struttura in muratura e copertura ad un'unica falda inclinata.

Il fronte principale caratterizzato da quattro ampie vetrate; al suo interno è suddiviso in due vani. Lo stato di manutenzione generale è discreto, gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.30/3.00 m.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 574 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 54 mq, rendita 97,61 euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: a nord: altra proprietà foglio 5 a est: altra proprietà, mapp.572 a sud: mapp. 572 a ovest: mapp.572

**I. DEPOSITO ARTIGIANALE** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 41,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi di un fabbricato ad uso deposito ed è ubicata all'interno del parco, ed annessa in corrispondenza del muro di confine posto ad est della proprietà.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare, presenta struttura in muratura e copertura piana.

Lo stato di manutenzione generale è discreto, gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 573 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 65,07 euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: a nord: mapp.572 a est: passaggio, altra proprietà a sud: mapp. 572 a ovest: mapp. 572

**J. TERRENO RESIDENZIALE** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 15.830,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED].)

Trattasi dell'ampio parco piantumato che circonda la villa d'epoca.

Il perimetro risulta interamente delimitato da una recinzione in muratura, ad eccezione delle parti poste in adiacenza e confine con altri fabbricati.

L'ingresso principale è a servizio della villa ed avviene dalla Via Carducci ai civici 18-20, un ulteriore ingresso carraio e pedonale è ubicato in Via San Giuseppe sul confine ovest della proprietà. Lo stato di manutenzione è ottimo.

**Identificazione catastale:**

- ✓ particella 572 (catasto fabbricati), consistenza 15830 mq, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18.



Coerenze: a nord: altre U.I.; a est: altre U.I.; a sud: via Giosuè Carducci; a ovest: Via S. giuseppe.

**L. APPARTAMENTO** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 232,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo nell'ala posta a nord-ovest raggiungibile dalla scala interna comune al sub 5130.

L'appartamento si identifica come un'unica unità immobiliare ad uso abitativo composta dai sub 5133 e 5134, identificato nel corpo M della perizia; la porzione è composta da ingresso, tre ampie camere matrimoniali, tre servizi igienici accessibili rispettivamente da ogni camera; l'altezza utile interna è pari a circa 4,10 m.

Il portoncino d'ingresso è del tipo semplice in legno, le porte interne sono in legno tamburato con decorazioni mentre le finestre sono in legno in parte con doppio vetro e in parte con vetro singolo; a protezione degli infissi esterni vi sono persiane in legno con ante a battente.

La pavimentazione è realizzata prevalentemente in moquet ad eccezione di una camera da letto realizzata in listelli di legno (parquet) e dei servizi igienici in marmo/piastrelle in gres, mentre le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione dei servizi igienici rivestiti con marmo/piastrelle di gres; i plafoni sono caratterizzati da stucchi dalle linee standard tinteggiati di colore come le pareti verticali.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario caratterizzato da sanitari in ceramica di colore bianco; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con diffusori in ghisa di colore bianco installati a parete.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi discreto. L'unità immobiliare è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,10 m.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5133 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Carducci 20, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord: mappale 572 a est: altra U.I. e ente comune a sud: altra U.I.U. a ovest: mappale 572

**M. APPARTAMENTO** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di 156,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*).

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo nell'ala posta a nord-ovest raggiungibile dalla scala interna comune al sub 5130.

L'appartamento si identifica come un'unica unità immobiliare ad uso abitativo composta dai sub 5134 e 5133, identificato nel corpo L della perizia; la porzione in esame è composta da ingresso, cucina abitabile, disimpegno con servizio igienico, vano ripostiglio, ampio soggiorno con zona pranzo e balconcino in affaccio al cortile interno; inoltre, nell'attuale scheda catastale sono presenti due ulteriori locali accessibili dalla porzione di appartamento di cui al sub 5133 consistenti in un locale di servizio e una camera da letto; l'altezza utile interna è pari a circa 4,14 m mentre nel ripostiglio l'altezza interna è di 2,15 m.

Il portoncino d'ingresso è del tipo semplice in legno a doppia anta battente, le porte interne sono in legno tamburato con decorazioni mentre le finestre sono in legno; a protezione degli infissi esterni sono presenti le persiane in legno con ante a battente.



La pavimentazione è realizzata prevalentemente in marmo/pietra naturale di colore chiaro ad eccezione di una camera da letto realizzata in listelli di legno (parquet), mentre le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione dei servizi igienici rivestiti con marmo/piastrelle di gres; i plafoni sono caratterizzati da stucchi tinteggiati di colore bianco e/o come le pareti verticali.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario caratterizzato da sanitari in ceramica di colore bianco; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con diffusori in ghisa di colore bianco installati a parete.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi buono.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,14 m.

**Identificazione catastale:**

- ✓ foglio 9 particella 81 sub. 5134 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 402,84 euro, indirizzo catastale: Via Carducci 20, piano: I, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord: mappale 572 a est: altra U.I. a sud: affaccio su cortile comune al sub 5129 e altra U.I.U. a ovest: altra U.I.U. e ente comune

**Prezzo base non inferiore a euro 3.160.000,00**

**Rilancio minimo di euro 40.000,00**

**Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto**

Gli adempimenti relativi all'atto di trasferimento della proprietà nonché alle cancellazioni dei gravami relativi al fallimento, saranno effettuati dal Notaio Francesco Ioli, incaricato dalla procedura. Lo stesso ha determinato il proprio onorario in euro 4.500, oltre Iva, imposte e oneri che saranno a carico dell'aggiudicatario.

**STABILISCE CHE IL CURATORE 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. 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 del compendio immobiliare nel rispetto del termine;
3. a dare avviso a mezzo PEC e, ove non possibile, con notifica tramite ufficiale giudiziario, ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita e le pedissequae disposizioni di vendita ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile, agli occupanti con o senza titolo nonché al debitore; ad inserire i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul portale pubblico delle vendite;
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 ferialo precedente a quello dell'asta e eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte con avvertenza che entro l'orario sopra indicato 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, depositando il mandato
8. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali di Vendita disposte dal Tribunale di Monza, Sezione esecuzioni individuali e concorsuali, 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 ALTRESI' quanto segue:

- 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 alla planimetria e alle fotografie 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) 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 Curatore;
- d) saranno dichiarate inammissibili: i) le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito al



precedente punto 5); ii) inferiori al prezzo base se non è prevista l'offerta minima o (iii) inferiori all'offerta minima, ove prevista; (iv) 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;

- a) qualora sia presentata un'unica offerta telematica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc, il Curatore 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*) c) quando non espressamente prevista dall'avviso di vendita;
- b) qualora siano presentate più offerte telematiche il Curatore 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 Curatore 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
- c) dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.
- d) se la vendita sincrona fissata non si svolge per mancanza di offerte (c.d. asta deserta) il Curatore deve fissare un nuovo incanto, ribassando sia il prezzo base che l'offerta minima (se presente) fino al 25% per ogni tornata d'asta (salvo casi particolari da sottoporre all'attenzione del Giudice Delegato) e ciò fino all'espletamento di quattro tentativi di vendita dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti a questo Giudice come specificato sopra.

Il Curatore si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni individuali e concorsuali, 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 Curatore 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 Curatore 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 Curatore si dovrà avvalere dell'Ausiliario nominato dal Giudice Delegato.
- 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.
- C. L'Ausiliario comunicherà, dandone copia di cortesia al Curatore, 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 Curatore 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 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento che unitamente ai documenti e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate comunicherà a mezzo mail al Curatore che provvederà a depositare il tutto a PCT per la verifica e la sottoscrizione del Giudice.
- F. 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 Curatore dovrà rimettere il fascicolo a questo 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 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.
- H. 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
- I. 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.
- 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, il Notaio rogante per definire le modalità del mutuo se ex art. 585 ult. co c.p.c. – art. 2822 I co c.c. L'Ausiliario dovrà informare il Curatore del giorno della stipula del mutuo al fine di verificare l'accredito del saldo prezzo sul conto corrente della procedura. Il Curatore 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.D.

#### 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 decreto.

#### NOMINA

Notaio Francesco Ioli con studio in Vedano al Lambro MB (C.F. LIOFNC82L14L219T) quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo atto di trasferimento invitando il curatore a informare lo stesso dell'intervenuta nomina all'esito dell'asta giudiziaria ove il bene immobile sarà aggiudicato.

#### NOMINA

Gruppo Edicom con sede in Mestre – Venezia (C.F. 05091140961) quale Gestore della Vendita telematica.

Monza, 16 luglio 2025.

Il Giudice Delegato  
Dott. Alessandro Longobardi

