



TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE III CIVILE
Procedure Concorsuali ed Individuali
R.G.N. 46/ 2023

Il Giudice Delegato,

vista l'istanza presentata dal Liquidatore, autorizza:

- la vendita dei suddetti immobili, in forza della procura irrevocabile a vendere che verrà rilasciata dai comproprietari per la propria quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, mediante asta senza incanto delegata al Liquidatore secondo le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari disposte da questo Tribunale nell'ambito delle deleghe ex art. 591 bis c.p.c.;
- Nel caso in cui la prima asta venisse dichiarata deserta per assenza di offerte, il Liquidatore all'espletamento di quattro successive tornate di vendite sincrone a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto;
- Conferma professionista per gli adempimenti relativi ai decreti di trasferimento della proprietà nonché alle cancellazioni dei gravami con le tariffe convenzionate con il Tribunale di Monza il Notaio Francesco Ioli, già incaricato, come da programma di liquidazione, quale ausiliario per gli altri cespiti della procedura;

Le pubblicità per la vendita saranno quelle disposte dal Tribunale di Monza in convenzione tramite

la società Astalegale.Net SpA.

Si comunichi al Liquidatore.

Monza, 29/05/2025

Il Giudice
Caterina Rizzotto





LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.46/2023
TRIBUNALE di MONZA
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Rizzotto
vista l'istanza del Liquidatore e ai sensi degli artt. 275 e 216, comma 3, CCII;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare della Liquidazione Controllata n. 46/2023 quanto ai lotti appresso indicati e meglio descritti nella perizia estimativa redatta dall'arch. Annalisa Cairo in data 8.11.2024

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona di cui all'art. 591 bis terzo comma n. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13 c.p.c. l'avv. Sara Mozzillo, con studio in Monza, via Manzoni 12, codice fiscale MZZSRA78H55F205T

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, nonostante l'espletamento di tre successive tornate di vendite sincrone al prezzo base, progressivamente ribassato fino al limite di un quarto prevedendo la possibilità di formulare l'offerta minima ex art. 572 comma 3 c.p.c., il Liquidatore dovrà riformulare istanza di vendita a questo Giudice.

FISSA INNANZI AL LIQUIDATORE DELEGATO

la vendita con modalità sincrona del seguente compendio:

Lotto 1: NEGOZIO a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di 47,90 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Unità immobiliare a destinazione negozio, composta da vano principale e retro negozio, questo avente accesso anche dalla corte comune. La porzione è allo stato inagibile in quanto i previsti lavori edilizi di manutenzione straordinaria, che avrebbero visto la realizzazione di un servizio igienico interno, sono stati sospesi; si precisa che sono intervenute opere di demolizione di tavolati interni e la formazione di tracce per il passaggio di impianti (mai realizzati). Ai fini della regolarizzazione del bene e del completamento delle opere, dovrà essere predisposta la redazione di idonea pratica edilizia. Sono compresi nella presente vendita una cantina a piano interrato e l'unità ad uso servizio igienico ubicata nel cortile comune. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,84. Identificazione catastale: foglio 17 particella 209 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 37 mq, rendita 984,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 5 - interno 2, piano: T-S1. Coerenze: del negozio a piano terreno: altra unità immobiliare negozio, cortile comune, enti comuni, area in fregio a piazza Garibaldi; del wc nel cortile: altre porzioni immobiliari sui due lati, cortile comune sui due lati; della cantina a piano interrato: altra cantina al sub 111 (stessa proprietà, stesso lotto di vendita), corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà di terzi. **CANTINA** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di 4,25 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 17 particella 209 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 14, piano: S1. Coerenze: della cantina a piano interrato: altra cantina, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà al sub 102 (stessa proprietà, stesso lotto di vendita).

Al prezzo base non inferiore di Euro 50.000,00, offerta minima 50.000,00, con rilancio minimo di Euro 1.000,00

Lotto 2: BOX SINGOLO a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Box autorimessa in fabbricato in corpo staccato interno al cortile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale: foglio 17 particella 392 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 26, piano: T. Coerenze: cortile comune da cui si accede, mappale 338 di proprietà di terzi sui due lati, unità box al sub 102.

Al prezzo base non inferiore di Euro 10.000,00, offerta minima 10.000,00, con rilancio minimo di Euro 500,00



Lotto 3: BOX SINGOLO a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **13,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà. Box autorimessa in fabbricato in corpo staccato interno al cortile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale: foglio 17 particella 392 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 27, piano: T. Coerenze: cortile comune da cui si accede, unità box al sub 101, mapp 338 e 295, box di terzi.
Al prezzo base non inferiore di Euro 10.000,00, offerta minima 10.000,00, con rilancio minimo di Euro 500,00

Lotto 4: BOX SINGOLO a LESMO via Cavour 7, frazione Peregallo, della superficie commerciale di 11,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Box autorimessa singolo, attualmente collegato in corpo unico ad altro box di proprietà di terzi con cui condivide portone con apertura a scorrimento verticale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,83. Identificazione catastale: foglio 17 particella 7 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 35,79 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, piano: S1. Coerenze: corridoio comune alle cantine sui due lati, altro box (ora direttamente collegato in mancanza di separazione mediante eventuale muratura), cortile comune da cui si accede.

Al prezzo base non inferiore di Euro 8.500,00, offerta minima 8.500,00, con rilancio minimo di Euro 500,00

STABILISCE CHE IL LIQUIDATORE 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 pedissequa 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 feriale 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 sei 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.

CONFERMA

Il Notaio Dott. Francesco Ioli con studio in Veduggio al Lambro Largo Repubblica n. 7 (CF. LIOFNC82L14L219T) quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo atto invitando il Custode Giudiziario a informare lo stesso dell'intervenuta nomina all'esito dell'asta giudiziaria ove il bene immobile sarà aggiudicato.

CONFERMA

Astalegale.net – piattaforma Spazioaste.it con sede in Carate Brianza Piazza Risorgimento 1 quale Gestore della Vendita telematica
Monza, 29 maggio 2025

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Caterina Rizzotto



