

## TRIBUNALE DI MONZA

Sezione III Civile delle Procedure Concorsuali e Individuali  
Nella procedura fallimentare n. 71/21

### AVVISO DI VENDITA ASTA TELEMATICA SINCRONA

Il Curatore Delegato, DOTT.SSA ELENA QUADRIO, con studio in Monza, Via Giuseppe Longhi n. 21 - tel. 039/23.12.127, indirizzo e-mail [info@studioquadrio.com](mailto:info@studioquadrio.com), indirizzo PEC [studioquadrio@legalmail.it](mailto:studioquadrio@legalmail.it), indirizzo PEC del Fallimento: [f71.2021monza@pecfallimenti.it](mailto:f71.2021monza@pecfallimenti.it)

- vista l'**ordinanza di delega** emessa in data 19.05.2026 ai sensi dell'art. 107 c. 2 L.F.;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

#### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. della vendita sincrona dei seguenti beni immobili siti in **Pozzo d'Adda, Vaprio d'Adda e Turano Lodigiano**.

#### LOTTO UNICO POZZO D'ADDA

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di due cantine** poste al piano interrato in **Pozzo d'Adda (MI)**, Via Italia, con ingresso da cancello carraio in prossimità del civico n. 5, della superficie commerciale di 2 m<sup>2</sup> e 4 m<sup>2</sup>.

##### Identificazione catastale:

**foglio 1 particella 434 sub. 88** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 2 m<sup>2</sup>, piano S1, rendita 5,58 Euro. Coerenze a corpo da nord e in senso orario: corsello di manovra comune e altra u.i.u., altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u..

**foglio 1 particella 434 sub. 97** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 m<sup>2</sup>, piano S1, rendita 11,16 Euro. Coerenze a corpo da nord e in senso orario: altra u.i.u., corridoio comune, ascensore comune ed enti comuni, altre u.i.u..

Stato occupazionale alla data di pubblicazione del presente Avviso di Vendita: libero.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Data della vendita: 17 SETTEMBRE 2026 alle ore 10.00.**

**Prezzo base: € 100,00**

**Rilancio minimo € 10,00**

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**NON È PREVISTA L'OFFERTA MINIMA DI CUI ALL'ART. 571, COMMA 2, C.P.C.** indi per cui non sarà possibile offrire una somma inferiore al prezzo base.

La vendita si terrà in modalità sincrona telematica.

#### LOTTO UNICO VAPRIO D'ADDA

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di tre posti auto scoperti** in **Vaprio d'Adda (MI)**, Via Maria Montessori n. 42, della superficie commerciale di 13 m<sup>2</sup> cadauno.

##### Identificazione catastale:

**foglio 8 particella 484 sub. 14** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m<sup>2</sup>, piano terra, rendita 31,56 Euro. Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: area d'accesso comune, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

**foglio 8 particella 484 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m<sup>2</sup>, piano terra, rendita 31,56 Euro. Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: area d'accesso comune, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

**segue →**

**foglio 8 particella 484 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m<sup>2</sup>, piano terra, rendita 31,56 Euro. Coerenze a corpo da nord e in senso orario: area d'accesso comune, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

I posti auto sono oggetto di Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Vaprio d'Adda con atto del 26.07.2007, avente repertorio n. 68370/15393, registrato a Gorgonzola in data 1.08.2007 al n. 3897 Serie 1T e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 2 il 15.09.2007 ai nn. 139770/74210. La Convenzione è stata successivamente modificata con atto del 23.11.2012 avente repertorio n. 78172/21791, registrato e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 2 il 4.12.2012 ai nn. 118950/80090.

Si rimanda, a tal proposito, al testo della Convenzione riportato nella perizia di stima, e alla perizia stessa, per ulteriori e più dettagliate informazioni.

Stato occupazionale alla data di pubblicazione del presente Avviso di Vendita: libero.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Data della vendita: 17 SETTEMBRE 2026 alle ore 10.30.**

**Prezzo base: € 1.000,00**

**Rilancio minimo € 100,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**NON È PREVISTA L'OFFERTA MINIMA DI CUI ALL'ART. 571, COMMA 2, C.P.C.** indi per cui non sarà possibile offrire una somma inferiore al prezzo base.

La vendita si terrà in modalità sincrona telematica.

## **LOTTO QUATTRO**

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno residenziale**, facente parte di un piano di lottizzazione parzialmente realizzato, in **Turano Lodigiano (LO)**, Via Brodolini snc (vicinanze), della superficie commerciale di 10.261 m<sup>2</sup>.

Identificazione catastale e coerenze:

- **foglio 13 particella 172** (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 5413, deduzione 1A142A, reddito agrario 27,96 €, reddito dominicale 52,84 €, indirizzo catastale: Via Brodolini (Parte), piano: Terra;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, mappale 71, mappale 146, mappale 149, mappale 146;
- **foglio 13 particella 177** (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 2211, deduzione 1A142A, reddito agrario 11,42 €, reddito dominicale 21,58 €;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 146 per tre lati;
- **foglio 13 particella 181** (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 2637, deduzione 1A142A, reddito agrario 13,62 €, reddito dominicale 25,74 €;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 152, mappale 152, mappale 182, mappale 152.

**B. Piena proprietà per la quota di 537/1000 di terreno vincolato ad area standard**, in **Turano Lodigiano (LO)**, Via Brodolini snc (vicinanze), della superficie commerciale di 18.135 m<sup>2</sup>.

Identificazione catastale e coerenze:

- **foglio 13 particella 146** (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 7560, reddito agrario 39,04 €, reddito dominicale 73,79 €, indirizzo catastale: Via Brodolini (Parte), piano: Terra;  
coerenze: lato interno a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 71, mappale 71, mappale 172, mappale 149, mappale 149, mappale 172.  
Trattasi di area destinata a strada (parzialmente realizzata) ed in parte da realizzare come previsto da convenzione.
- **foglio 13 particella 149** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 1058, deduzione 1A142A, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 10,33 €;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 146, mappale 146, mappale 146;
- **foglio 13 particella 150** (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 905, deduzione 1A142A, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 8,83 €;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, mappale 146, mappale 164, mappale 177, mappale 146.  
Area destinata a parcheggio pubblico, da completare.
- **foglio 13 particella 152** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo 1, superficie 1799, deduzione 1A142A, reddito agrario 9,29 €, reddito dominicale 17,56 €;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, strada comunale, strada comunale, mappale 182, mappale 181, mappale 181, mappale 146

**segue →**

- **foglio 13 particella 155** (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 3135, deduzione 1A142A, reddito agrario 16,19 €, reddito dominicale 30,60 €;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 80, mappale 79, mappale 81, mappale 65, mappale 156, mappale 157, mappale 97, canale, mappale 154 (con all'interno i mappali 158-159-160-161-162);
- **foglio 13 particella 156** (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo, superficie 3371, deduzione 1A142A, reddito agrario 17,41 €, reddito dominicale 32,90 €;  
coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 155, mappale 65, mappale 119, mappale 102, mappale 157, mappale 155;
- **foglio 13 particella 158** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo 1, superficie 62, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,61 €;  
coerenze: mappale 155 per quattro lati;
- **foglio 13 particella 159** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo 1, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €;  
coerenze: mappale 155 per quattro lati;
- **foglio 13 particella 160** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €;  
coerenze: mappale 155 per quattro lati;
- **foglio 13 particella 161** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo 1, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €;  
coerenze: mappale 155 per quattro lati;
- **foglio 13 particella 162** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo 1, superficie 50, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,49 €;  
coerenze: mappale 155 per quattro lati.

**I terreni di cui ai punti (A) e (B) sono oggetto di Convezione Edilizia stipulata con il Comune di Turano Lodigiano con atto del 31.03.2006, avente repertorio n. 98015/28385, registrato a Codogno in data 8.04.2006 al n. 551 Serie 1T e trascritto presso i Registri Immobiliari di Lodi l'11.04.2006 ai nn. 8441/4793.**

**Si rimanda, a tal proposito, al testo della Convenzione riportato nella perizia di stima, e alla perizia stessa, per ulteriori e più dettagliate informazioni.**

Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Turano Lodigiano n. 0001991 del 29.04.2026.

Stato occupazionale alla data di pubblicazione del presente Avviso di Vendita: libero.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Data della vendita: 17 SETTEMBRE 2026 alle ore 11.00.**

**Prezzo base: € 67.500,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**NON È PREVISTA L'OFFERTA MINIMA DI CUI ALL'ART. 571, COMMA 2, C.P.C.** indi per cui non sarà possibile offrire una somma inferiore al prezzo base.

La vendita si terrà in modalità sincrona telematica.

Il bene è meglio descritto nella Relazione di Stima a firma dell'esperto **Geom. Graziano Brioschi** - reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sul sito internet del Tribunale di Monza ([www.tribunale.monza.giustizia.it](http://www.tribunale.monza.giustizia.it)) - che deve essere consultata dall'Offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

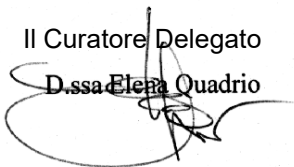
Modalità e termini di presentazione delle Offerte Telematiche, nonché pubblicità e condizioni della vendita, sono regolati dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone nelle Procedure Concorsuali" allegate al presente Avviso di Vendita.

Al Curatore Delegato con studio in Monza Via Giuseppe Longhi n. 21 possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni, la richiesta può essere inoltrata direttamente al Curatore oppure utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o i link attivi nei siti autorizzati per la pubblicità legale.

Monza, 22 maggio 2026

Il Curatore Delegato

D.ssa Elena Quadrio





## TRIBUNALE DI MONZA

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE

\*\*\*

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto unitamente all'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente feriale (i.e. il sabato è considerato feriale) all'esperimento della vendita e, quindi, 48 ore prima (*a titolo esemplificativo se l'asta è il giorno 24 del mese il termine ultimo per il deposito della domanda di partecipazione e dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è il giorno 22 del mese*) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

#### REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale<sup>1</sup> e, quindi, firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

---

<sup>1</sup> Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da

Il sistema invierà al presentatore dell'offerta, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità e i tempi stabiliti nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di mancato funzionamento del dominio giustizia non programmato e, quindi, non comunicato ai sensi dell'art.15 DM N. 32/15 le offerte, ai sensi del II comma del citato articolo, si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Mentre in caso di programmato mancato funzionamento ai sensi del I comma del citato articolo le offerte sono formulate mediante l'invio di mail alla cancelleria (esecuzioni.immobiliari.tribunale.monza@giustiziacert.it), In tal caso non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della Vendita ritira le offerte formulate dalla cancelleria.

In ogni caso l'offerta di acquisto per la sua ammissibilità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (PEC) dell'offerente a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile.

A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni nell'offerta devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge (i.e. secondo offerente).

Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Nell'ipotesi in cui il presentatore della domanda di partecipazione (ossia il titolare della PEC e della firma digitale) è diverso dall'offerente o anche da uno solo degli altri offerenti la domanda di partecipazione deve essere depositata per il tramite di un Avvocato abilitato al patrocinio legale munito di procura notarile rilasciata antecedentemente all'asta per la quale viene depositata la domanda di partecipazione e allegata alla domanda medesima.

Parimenti nelle ipotesi di partecipazione per persona da nominare l'Avvocato presentatore della domanda e offerente dovrà essere munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta che provvederà a depositare, in caso di aggiudicazione, nei termini di legge al Delegato alla vendita;

- Quanto disposto al punto che precede non si applica nel caso in cui i soggetti (presentatore e offerente) siano coniugi sposati in regime di comunione legale, in tal caso la domanda potrà essere presentata da uno solo dei coniugi titolare della PEC e della firma digitale e compilare la domanda inserendo entrambi i nominativi quali offerenti allegando alla domanda di partecipazione l'autocertificazione relativa al regime patrimoniale esistente tra i coniugi;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri che, in ogni caso, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile ad eccezione

---

quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".

dell'ipotesi di vendita diretta in cui il termine non deve essere superiore a 90 giorni. L'offerente può indicare un termine più breve e comunque non inferiore a 15 giorni circostanza che potrà, se del caso, essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- se l'offerente è persona fisica straniero regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo
- se l'offerente è persona fisica straniero non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente
- se l'offerente è persona giuridica: la visura camerale estratta entro una settimana dal deposito dell'offerta dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente nonché i documenti di identità del Legale Rappresentante;
- la copia della contabile di versamento della cauzione.

Si precisa che la suddetta documentazione dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione prima del suo deposito e, pertanto, già presente al momento dell'esame da parte del Delegato alla vendita della domanda di partecipazione e non potrà essere integrata successivamente al detto deposito.

SI PRECISA CHE E' ONERE DELL'OFFERENTE PRENDERE PUNTUALE E COMPLETA VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IVI COMPRESI GLI ALLEGATI, L'AVVISO DI VENDITA E OGNI ALTRO DOCUMENTO PUBBLICATO SUL PORTALE MINISTERIALE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE IN RELAZIONE ALL'IMMOBILE PER IL QUALE VIENE PRESENTATA L'OFFERTA.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto accredito di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e aperto presso [indicare nominativo dell'Istituto di Credito] le cui coordinate sono: IBAN IT 32 Y 08440 20400 0000 0028 4736 con la seguente causale: FALL. 71/2021 seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato **un "nome di fantasia" che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.**

Onde riconoscere valida ed efficace la cauzione l'accredito della stessa sul conto corrente intestato alla procedura dovrà essere eseguito entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente feriale (i.e. il sabato è considerato feriale) all'esperimento della vendita e, quindi, 48 ore prima ossia il medesimo termine per il deposito della domanda di partecipazione. (a titolo esemplificativo se l'asta è il giorno 24 del mese il termine ultimo per il deposito della domanda di partecipazione e dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è il giorno 22 del mese).

Il mancato tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

**La copia della contabile del versamento deve essere, a pena di inammissibilità dell'offerta, allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza informativa sulle modalità di vendita e di partecipazione alle aste l'utente potrà rivolgersi al Polo Istituzionale operativo presso l'I.V.G. di Monza contattando il call center al numero 039/5156630 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 08.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.30 ovvero recandosi nei sopra indicati giorni e orari presso gli spazi dedicati nella sede in Concorezzo, Strada Provinciale Milano Imbersago, n° 19 e nella giornata di mercoledì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 presso lo spazio dedicato al piano terra della dell'Ex Pretura sita in Monza Via Vittorio Emanuele II n. 5 per ottenere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

## PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line ammessi alla gara sincrona.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1) minuto.

La gara sincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

## MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà comunicare, a mezzo PEC, al Delegato alla vendita, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato e depositare il mandato ricevuto. Decorso tale termine senza che sia stata fatta la suddetta comunicazione il bene immobile sarà aggiudicato all'Avvocato.

In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente ammesso alla vendita sincrona anche se off line.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc, potranno 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*);

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte il Delegato invita, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti proponga 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. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

#### EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso dell'Ausiliario incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione, salva l'ipotesi in cui sia stata presentata offerta ex art. 568 bis c.p.c. per cui il termine è ridotto a 90 giorni.

Tale termine non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale.

Si fa avvertenza che al bene immobile aggiudicato potrebbe risultare applicabile, ove ne ricorrano le condizioni di legge, la disciplina prevista dall'articolo 10 n. 8 bis/8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, in relazione al possibile esercizio da parte del soggetto cedente della relativa opzione per l'applicazione al trasferimento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dall'Ausiliario nominato dal Giudice.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare in modo completo il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato ricevuto il saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario – dedotti gli importi relativi alle imposte conseguenti il trasferimento e alla quota parte del compenso dell'Ausiliario – procederà ad accreditare nella misura massima del 80% della somma così



determinata in favore del creditore fondiario. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte resteranno per intero conto corrente della procedura.

In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal Delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 cod. civ.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica, della documentazione relativa alla conformità degli impianti ivi presenti e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato da terzi senza titolo ovvero secondo quanto disposto ex art. art. 560 c.p.c., la liberazione dell'immobile sarà effettuata, nei casi consentiti dalla legge, a cura del custode giudiziario a spese della procedura. In ogni caso ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il Custode Giudiziario è autorizzato dopo l'aggiudicazione ad eseguire l'Ordine di Liberazione contenuto nel Decreto di Trasferimento, salvo che l'aggiudicatario in sede di asta dichiari di esentarlo da tale attività di liberazione. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno attività a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso dell'Ausiliario stabilito dal giudice per l'attività inerente la trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come disposto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo la presa visione da parte del Giudice della dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c. resa dall'aggiudicatario all'Ausiliario, l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi la quota parte del compenso di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso, unitamente agli allegati previsti<sup>2</sup>, sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

1. 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 Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita;
2. Inserendo l'annuncio pubblicitario, unitamente alla perizia privacy di stima, su rete Internet all'indirizzo [www.tribunale.monza.giustizia.it](http://www.tribunale.monza.giustizia.it), sul portale del gestore della pubblicità ([www.astalegale.net](http://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.;
3. 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.;
4. Inserimento degli avvisi di vendita sui canali web di [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it) dedicati al Tribunale di Monza;
5. 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;
6. 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 pubbliredazionale 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 Custode e del numero della procedura; saranno omessi il nominativo del debitore, i dati catastali e i confini del bene.

## ALTRI ADEMPIMENTI

Il Delegato dovrà effettuare i seguenti ulteriori adempimenti:

---

<sup>2</sup> Il Delegato alla Vendita è tenuto ad allegare i seguenti documenti:

- L'ordinanza di vendita;
- L'avviso di vendita;
- Le planimetrie;
- La Perizia Estimativa;
- Le fotografie.

1. Notificare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari e agli eventuali titolari di diritti reali sui beni esecutati trascritti o iscritti dopo il pignoramento, nonché agli eventuali coniugi separati o divorziati assegnatari del bene nonché al debitore esecutato se non costituito nella procedura.
2. Comunicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima della vendita, al creditore procedente e ai creditori intervenuti nella procedura nonché al debitore esecutato costituito.

Le presenti condizioni si applicano, salve diverse disposizioni, alle aste giudiziarie che si celebreranno a partire dal 10.11.2023 con scadenza della pubblicità legale al 21.07.2023.

Il Delegato  
D.ssa Elena Quadrio

