



**TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE TERZA CIVILE**

Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice Delegato Dott. Francesco Ambrosio,

- vista l'istanza del Curatore di modifica del Programma di Liquidazione, approvata con decreto del 19.5.2026;
- ritenuto pertanto che la riunione dei beni precedentemente identificati come Lotti 23, 24, 42, 43 e 44 in due distinti lotti (Pozzo d'Adda ex 23 e 24 e Vaprio d'Adda ex 42-43-44) aumenti le probabilità di aggiudicazione degli stessi, essendo già state presentate offerte in tal senso;
- ai sensi dell'art. 107, 2° comma, L.F.

RINNOVA

la delega al Curatore dott.ssa Elena Quadrio con studio in Monza Via Giuseppe Longhi n. 21 (C.F. QDR LNE 61L61 F704F) delle operazioni di vendita telematica sincrona, di cui all'art. 591-bis, 3° comma nn. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13 c.p.c., del compendio immobiliare del fallimento, quanto ai lotti appresso indicati e meglio descritti nelle perizie estimative depositate nelle date del 13.09.2022 e 16.01.2023

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi nonostante l'espletamento di quattro successive tornate di vendite telematiche sincrone a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell'art. 591, 2° comma, primo periodo, c.p.c., il Curatore dovrà riformulare istanza di delega a questo Giudice.

FISSA INNANZI AL CURATORE DELEGATO

la vendita con modalità telematica sincrona del seguente compendio sito in Turano Lodigiano (LO), Pozzo d'Adda (MI) e Vaprio d'Adda (MI):

LOTTO 4

4.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 m².

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.

4.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 m².

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
- 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.

Prezzo base d'asta del Lotto 4 pari ad € 67.500,00 con rilancio minimo di € 2.000,00.

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 m² e 4 m².

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 434 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 2 m², 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 m², 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..

Prezzo base d'asta del Lotto Unico Pozzo d'Adda pari ad € 100,00 con rilancio minimo di € 10,00.

LOTTO UNICO VAPRIO D'ADDA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 3 posti auto scoperti in Vaprio d'Adda (MI), Via Maria Montessori n. 42, della superficie commerciale, cadauno, di 13 m².

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 484 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m², 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 m², 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. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m², 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.

Prezzo base d'asta del Lotto Unico Vaprio d'Adda pari ad € 1.000,00 con rilancio minimo di € 100,00.

STABILISCE CHE IL CURATORE DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l'Avviso di Vendita completo delle Condizioni Generali di Vendita Immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle procedure concorsuali 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 esperire la vendita entro 120 giorni dalla comunicazione a mezzo PEC al Curatore Delegato della presente Ordinanza di Delega, e a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e sui siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando la presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili e della "perizia.privacy" di stima, le planimetrie e le 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 PEC e, ove non possibile, con notifica tramite ufficiale giudiziario, ai creditori iscritti almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà – a discrezione del Curatore Delegato – presso il suo Studio oppure presso la sede del locale I.V.G. in Monza via Velleia n. 5, 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 entro le ore 13.00 del giorno feriale precedente a quello dell'asta escluso il sabato;
6. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
7. a ricevere la 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 la procura notarile;
8. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni generali di vendita fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti, 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 ALTRESÌ

quanto segue:

10. lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità telematica sincrona. Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 32 e segg. del Decreto 26.02.2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia;
11. la perizia estimativa unitamente alla planimetria e alle fotografie sarà visibile sul sito del Tribunale di Monza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia;
12. le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita telematica sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Curatore Delegato, a discrezione dello stesso, presso il suo studio oppure presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Monza via Velleia n. 5, e alla presenza degli offerenti collegati telematicamente;
13. saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 5); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato salvo quanto al punto sub 14); 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;
14. qualora sia presentata ritualmente un'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 c.p.c. il Curatore Delegato potrà rifiutare l'offerta minima o comunque inferiore al "prezzo 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;
15. qualora siano presentate più offerte telematiche il Curatore Delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita telematica sincrona sull'offerta più alta; nel caso in cui nessuno degli offerenti proporrà un'offerta migliorativa



rispetto a quella più alta già depositata, il Curatore 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 sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza;

16. dopo la vendita telematica sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari;
17. se la vendita telematica sincrona fissata dovesse andare deserta, il Curatore Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25% per ogni tornata d'asta e ciò fino a concorrenza dei quattro tentativi di vendita nei 18 mesi di operatività della delega salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c., dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti al Giudice delegato come specificato più sopra.

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Per gli adempimenti successivi alla vendita telematica sincrona, il Curatore 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 relative alla predisposizione del decreto di trasferimento ed ai conseguenti adempimenti, il Curatore Delegato si dovrà avvalere di un Ausiliario nominato dal Giudice delegato.
- B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione l'Ausiliario provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della legge 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 all'aggiudicatario, dandone copia di cortesia al Curatore Delegato, a mezzo raccomandata o posta elettronica, 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, ove previsto, anche in forma rateale.

- D. Allo stesso tempo 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 (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- E. Il Curatore Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti dall'aggiudicatario, verificando presso la Banca l'effettivo accredito dell'importo quindi trasmetterà all'Ausiliario 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 al fascicolo dei documenti e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate depositerà in Cancelleria per la verifica e la sottoscrizione del Giudice delegato.
- F. In caso di mancato versamento del prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e degli oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.D. 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 allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia Delle Entrate) l'ausiliario nominato come indicato al precedente punto A), ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione all'Agenzia del Territorio.
- H. Il Curatore Delegato ricevuti dall'Ausiliario i modelli di pagamento F24 e F23 precompilati relativi alle imposte per il trasferimento di proprietà 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 in Cancelleria dell'originale del decreto di trasferimento e della copia dei modelli fiscali F24 e F23 pagati. La Cancelleria provvederà, quindi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Agenzia delle Entrate unitariamente alla copia del modello F24 mentre le altre due saranno restituite all'Ausiliario per l'uso trascrizione e per la redazione delle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Agenzia delle Entrate la Cancelleria provvederà a rilasciare la copia autentica del decreto di trasferimento registrato all'Ausiliario che lo invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata unitamente alla copia della nota di trascrizione.
- I. Nelle more l'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. 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 ed il Notaio rogante per definire le modalità del mutuo se ex art. 585 ult. co c.p.c. – art. 2822 l co c.c. ovvero se contestuale alla firma del decreto di trasferimento. In questa ultima ipotesi l'Ausiliario dovrà contattare anche il Curatore Delegato per coordinare la stipula del contratto di mutuo contestualmente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento in ottemperanza alle disposizioni di questa Sezione. Il Curatore Delegato dovrà essere presente personalmente a dette operazioni al fine di ritirare l'assegno circolare dal funzionario dell'Istituto di Credito erogante il finanziamento e depositare nel fascicolo avanti al Giudice la ricevuta di avvenuto pagamento del saldo del prezzo. Nell'ipotesi, invece, della c.d. "ipoteca differita" l'Ausiliario dovrà informare il Curatore Delegato del giorno della stipula del mutuo al fine di verificare l'accredito del saldo prezzo sul conto corrente della procedura. Il Curatore Delegato dovrà quindi consegnare, a mezzo mail, all'Ausiliario la ricevuta di avvenuto accredito che dovrà essere inserita, unitamente alla copia autentica del contratto di mutuo, nel fascicolo per la firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice delegato.

Viste le ulteriori istanze presentate dal Curatore, il Giudice Delegato

CONFERMA LA NOMINA

- di **Astalegale.net S.p.A.** quale Gestore delle Vendite per la vendita competitiva in modalità telematica sincrona e per l'espletamento delle pubblicità legali secondo le disposizioni generali di vendita in vigore presso il Tribunale di Monza;
- del **Notaio Carlo Conti** quale professionista ausiliario che provveda a determinare il trattamento fiscale e a calcolare le imposte dovute dal soggetto che risulterà aggiudicatario dei lotti sopra indicati, a predisporre le relative bozze dei decreti di trasferimento, alla registrazione degli stessi e alla cancellazione dei gravami;

Monza, 19/05/2026

Il Giudice Delegato

Francesco Ambrosio

