

FALL. 39/2021



**TRIBUNALE DI MONZA SEZIONE
TERZA CIVILE DELEGA EX ART. 591-
BIS C.P.C.**

Il Giudice Delegato Dott. Alessandro Longobardi, vista l'istanza del curatore, ai sensi dell'art. 107, 2° comma, l.f.

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare del fallimento quanto al lotto appresso indicato e meglio descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Rodolfo Longoni,

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. il curatore Dott. Andrea Amodeo (C.F.: MDANDR73M23A859V) con studio in Legnano, Via Gigante n. 28

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi nonostante l'espletamento di quattro successive tornate di vendite 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

la vendita con modalità sincrona del seguente compendio:

Lotto 1

Costituito da tre unità immobiliari adibite ad abitazione e da quattro appezzamenti di terreno adibiti a giardino piantumato oltre alla corte da cui si accede. Gli immobili sono siti nel Comune di **BIASSONO (MB)** catastalmente ubicati in **Via Regina Margherita n. 1, frazione San Giorgio**.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 40 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro;
- foglio 9 particella 40 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro;
- foglio 9 particella 40 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro;
- foglio 9 particella 40 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 200 mq;
- foglio 9 particella 42 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR di classe U, superficie 220, reddito agrario 1,25 Euro, reddito dominicale 1,36 Euro;
- foglio 9 particella 76 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. U, superficie 320, reddito agrario 1,82 Euro, reddito dominicale 1,98 Euro;
- foglio 9 particella 44 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVI di classe 2, superficie 42, reddito agrario 0,20 Euro, reddito dominicale 0,21 Euro;



- o foglio 9 particella 179 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVI di classe 2, superficie 692, reddito agrario 3,22 Euro, reddito dominicale 3,40 Euro

Prezzo base: Euro 212.000,00. Offerta minima: Euro 159.000,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00

Lotto 2

Costituito da due unità immobiliari destinate a magazzino/deposito (con lato aperto verso la corte comune), una unità immobiliare con destinazione autorimessa singola e un appezzamento di terreno. Gli immobili sono siti nel Comune di **BIASSONO (MB)** catastalmente ubicati in **Via Regina Margherita n° 1, frazione San Giorgio**.

Identificazione catastale:

- o foglio 9 particella 41 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 47,41 Euro;
- o foglio 9 particella 41 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 45,65 Euro;
- o foglio 9 particella 41 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 2021, categoria C/6, classe 5, consist. 20 mq, rendita 61,97 Euro;
- o foglio 9 particella 181 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 614, reddito agrario 2,85 Euro, reddito dominicale 3,01 Euro

Prezzo base: Euro 39.000,00. Offerta minima: Euro 29.250,00. Rilancio minimo di Euro 1.000,00

Lotto 3

Costituito da quattro appezzamenti di terreno situati nel Comune di **BIASSONO (MB)** in prossimità di **Via regina Margherita, frazione San Giorgio**.

Identificazione catastale:

- o foglio 9 particella 142 (catasto terreni), partita 1131, qualità/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 460, reddito agrario 0,14 Euro, reddito dominicale 0,95 Euro;
- o foglio 9 particella 210 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo di classe 1, superficie 1130, reddito agrario 0,35 Euro, reddito dominicale 2,33 Euro;
- o foglio 9 particella 211 (catasto terreni), partita 2021, qualità/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 150, reddito agrario 0,05 Euro, reddito dominicale 0,31 Euro;
- o foglio 9 particella 216 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 11200, reddito agrario 52,06 Euro, reddito dominicale 54,95 Euro

Prezzo base: Euro 84.490,00. Offerta minima: Euro 63.368,00. Rilancio minimo di Euro 1.000,00.

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 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/commissario o liquidatore giudiziale 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 Legnano, via Gigante 28, presso lo studio del Curatore attraverso la piattaforma del gestore della vendita nominato, 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 di due giorni feriali precedenti 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 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) lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona. 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;
- b) 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;
- 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/commissario o liquidatore giudiziale Delegato Legnano, via Gigante 28, presso lo studio del Curatore attraverso la piattaforma del gestore della vendita nominato ed alla presenza degli offerenti on line avanti il Curatore/commissario o liquidatore giudiziale Delegato alla vendita;
- d) 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 e); 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;
- e) 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/commissario o liquidatore giudiziale 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;
- f) qualora siano presentate più offerte telematiche il Curatore/commissario o liquidatore giudiziale Delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita 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/commissario o liquidatore giudiziale 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.
- g) Dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari;
- h) se la vendita sincrona fissata dovesse andare deserta, il Curatore/commissario o liquidatore giudiziale Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 10% 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/commissario o liquidatore giudiziale 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/commissario o liquidatore giudiziale 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 sincrona, il Curatore/commissario o liquidatore giudiziale 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/commissario o liquidatore giudiziale 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/commissario o liquidatore giudiziale 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. Nel contempo 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) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- E. Il Curatore/commissario o liquidatore giudiziale 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/commissario o liquidatore giudiziale 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 I co c.c. ovvero se contestuale alla firma del decreto di trasferimento. In questa ultima ipotesi l'Ausiliario dovrà contattare anche il Curatore/commissario o liquidatore giudiziale 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/commissario o liquidatore giudiziale 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/commissario o liquidatore giudiziale Delegato del giorno della stipula del mutuo al fine di verificare l'accredito del saldo prezzo sul conto corrente della procedura. Il Curatore/commissario o liquidatore giudiziale 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.

CONFERMA

il notaio Dott.ssa Simona Guerra quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto invitando il Curatore a trasmettere, all'esito dell'aggiudicazione dell'immobile, la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico conferito.

NOMINA

Edicom Finance s.r.l. (P.IVA 05091140961) quale Gestore della Vendita telematica.

Monza, 19 gennaio 2026.

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Longobardi

