



TRIBUNALE DI MONZA
Sezione procedure esecutive individuali e concorsuali

CONCORDATO PREVENTIVO LIQUIDATORIO OMOLOGATO N. 1/2025 della società EMIFIN S.R.L. (C.F. 08623570150, P. IVA 00917520967), con sede legale in Largo Pontida n.14, 20871 Vimercate (MB)

AVVISO DI VENDITA SINCRONA

Il Liquidatore Dott. Marco Retazzi, con studio in Monza, Via Oslavia n.24, tel. 0396797443, indirizzo e-mail marco.retazzi@studioretazzi.com

- Vista la Sentenza di Omologazione del Concordato preventivo Liquidatorio ex art. 48 CCII emessa dal Tribunale di Monza in data 19 marzo 2025 per la società EMIFIN S.R.L., C.F. 08623570150 - P. IVA 00917520967 con sede legale in Largo Pontida n.14, 20871 Vimercate (MB);
- Viste le disposizioni generali di vendita dettate dalla Sezione esecuzioni immobiliari e richiamate nella Sentenza di Omologa;
- Visti gli artt. 591 *bis* e ss. c.p.c.;

AVVISA

della vendita sincrona dei seguenti beni immobili siti in **Castel San Giovanni (PC), Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano**, secondo il **LOTTO UNICO** di seguito indicato.

LOTTO UNICO - DATA DELLA VENDITA	30 SETTEMBRE 2026 – ore 12:00
Prezzo base	€ 500.000,00
Offerta minima	NON PREVISTA
Rilancio minimo	€ 5.000,00

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili e terreni siti in Castel San Giovanni (PC), Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano

COMPENDIO IMMOBILIARE “SOCIETARIO”

Compendio immobiliare societario “Alfa” – valore € 312.000,00

CASA SIGNORILE della superficie commerciale di 474,00 mq, Identificazione catastale: foglio 24 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 14,5 vani, rendita 1.497,73 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, 12, piano: S1-T-1-2-3

VILLA SINGOLA della superficie commerciale di 167,00 mq, Identificazione catastale: foglio 24 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, 12, piano: T-1,

BOX SINGOLO della superficie commerciale di 13,00 mq, Identificazione catastale: foglio 24 particella 189 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, snc, piano: T,

TETTOIA della superficie commerciale di **4,00** mq, Identificazione catastale: foglio 24 particella 277 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, snc, piano: T,

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 3.400,00 mq, identificazione catastale: foglio 24 particella 104 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 02, superficie 3400,00 mq., reddito agrario 21,95 €, reddito dominicale 36,88 €, piano: T

Compendio immobiliare societario "Beta" – valore € 78.000,00

STALLA della superficie commerciale di **112,00** mq. Identificazione catastale: foglio 24 particella 240 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 108 mq, rendita 368,13 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra

STALLA/FIENILE della superficie commerciale di **412,50** mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 239 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 490 mq, rendita 1.769,64 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra - Primo

TERRENI AGRICOLI della superficie commerciale di complessivi **14.617,00 mq**

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor 03, superficie 1240,00 mq., reddito agrario 9,61 €, reddito dominicale 6,08 €, piano: Terra,
- foglio 24 particella 89 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 3441,00 mq., reddito agrario 20,44 €, reddito dominicale 9,77 €, piano: Terra,
- foglio 24 particella 90 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 1130,00 mq. reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 3,21 €, piano: Terra,
- foglio 24 particella 91 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 4146,00 mq., reddito agrario 24,62 €, reddito dominicale 11,78 €, piano: Terra,
- foglio 24 particella 103 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 2330,00 mq. reddito agrario 13,84 €, reddito dominicale 6,62 €, piano: Terra,
- foglio 24 particella 200 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 2330,00 mq. reddito agrario 13,84 €, reddito dominicale 6,62 €, piano: Terra

Compendio immobiliare "conferito dal terzo" - valore € 110.000,00

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

Terreni (e fabbricati rurali che insistono sugli stessi quali tettoie) in Castel San Giovanni (PC), Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, pari a **complessivi 36.534** mq., così identificati catastalmente:

TETTOIA di 66,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 246 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,

TETTOIA della superficie commerciale di 66,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 3.440,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 03, superficie 3440,00 mq. reddito agrario 26,65 €, reddito dominicale 16,88 €, piano: Terra,

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 2.600,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 165 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor 03, superficie 2600,00 mq. reddito agrario 20,14 €, reddito dominicale 12,76 €, piano: Terra

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 14.630,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 243 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 14630,00 mq. reddito agrario 86,89 €, reddito dominicale 41,56 €, piano: Terra,

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 5.062,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 87 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 5062,00 mq. reddito agrario 30,06 €, reddito dominicale 14,38 €, piano: Terra,

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 2.500,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 03, superficie 2500,00 mq. reddito agrario 19,37 €, reddito dominicale 12,27 €, piano: Terra,

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 4.010,00 Mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 92 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 4010,00 mq. reddito agrario 23,82 €, reddito dominicale 11,39 €, piano: Terra,

TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 4.160,00 Mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 102 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 4160, reddito agrario 24,71 €, reddito dominicale 11,82 €, piano: Terra.

Per tutti i lotti suindicati, vale quanto segue: STATO OCCUPAZIONALE ALLA DATA DI EMISSIONE DEL PRESENTE AVVISO: PARTE LIBERI E PARTE OCCUPATI

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, come indicato in perizia.

Oneri tributari posti a carico dell'aggiudicatario; gli stessi saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto (per ciascun lotto).

Si precisa che l'immobile **STALLA** della superficie commerciale di **112,00 mq.** Identificazione catastale: foglio 24 particella 240 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 108 mq, rendita 368,13 Euro è stato demolito in quanto abusivo e privo di autorizzazioni edilizie nonché pericolante. L'aggiudicatario è onerato della regolarizzazione catastale.

La vendita si terrà in modalità sincrona.

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente depositate dal presentatore dell'offerta entro le ore 13.00 del secondo giorno feriale precedente a quello dell'asta e, quindi, 48 ore prima nel medesimo termine deve essere accreditata la cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (*a titolo esemplificativo: se l'asta è fissata per il giorno 24 del mese la data ultima per il deposito della domanda di partecipazione e dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è il giorno 22 del mese*).

Le offerte telematiche devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Maurizio Cerana reperibile su sito www.venditepubbliche.giustizia.it e www.tribunale.monza.giustizia.it, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso.

Al Liquidatore Dott. Marco Retazzi con studio in Monza, Via Oslavia n.24, tel. 0396797443 e-mail marco.retazzi@studioretazzi.com possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste potranno essere inoltrate utilizzando sia il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> sia i link attivi nei siti autorizzati per la pubblicità legale.

Monza, 23 giugno 2026

Il Liquidatore
Dott. Marco Retazzi





TRIBUNALE DI MONZA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE NELLE PROCEDURE CONCURSUALI

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto unitamente all'accredito della cauzione sul conto corrente intestato al Concordato preventivo 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 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 digitale¹ e, quindi, firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

¹ 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 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".

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 (fallimentare.tribunale.monza@giustiziacert.it). In tal caso, non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il Delegato alla Vendita ritira presso la Cancelleria fallimentare le offerte formulate.

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 Liquidatore 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. Il termine per il versamento del saldo prezzo non risente dei termini di sospensione feriale. L'offerente può indicare un termine più breve e comunque non inferiore a 15 giorni circostanza che potrà, se del caso, essere valutata dal Liquidatore 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 Liquidatore Delegato alla vendita della domanda di partecipazione e non potrà essere integrata successivamente al detto deposito.

SI PRECISA CHE È 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.

CON RIFERIMENTO ALLE OFFERTE CON PIÙ OFFERENTI, SI CONSIGLIA, LADDOVE VI SIANO DUBBI IN MERITO A QUANTO SOPRA ESPOSTO, DI CONTATTARE SENZA INDUGIO LO STUDIO DEL LIQUIDATORE DELEGATO ALLA VENDITA PER CHIARIMENTI.

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 al Concordato preventivo e aperto presso **BCC di Carate Brianza, Filiale di Monza, le cui coordinate IBAN sono: IT 61 Z 08440 20400 000000285450 con la seguente causale: C.P. 1/25 Emifin S.r.l.** 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 Liquidatore.

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 Liquidatore 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 (diciasi 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 Liquidatore 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 c.p.c., il Liquidatore 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*).

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Liquidatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi siano concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello offerto.

Se vi sono più offerte il Liquidatore 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 Liquidatore 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.

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.

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

In caso di indicazione nell'offerta di un termine per il saldo prezzo inferiore a 120 giorni, l'aggiudicatario sarà tenuto perentoriamente ad effettuare il pagamento entro tale termine e non potrà essere concessa alcuna dilazione rispetto alla data indicata nell'offerta.

Nel caso in cui fossero presentate istanze di assegnazione da qualsiasi creditore ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta presentata o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore base d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non darà luogo alla vendita e procede con l'assegnazione.

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.

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, 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 VI c.p.c., la liberazione dell'immobile sarà effettuata, nei casi consentiti dalla legge, a cura del Liquidatore a spese della procedura. In ogni caso ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il Liquidatore 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 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 della dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c., 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 previsti², sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura del Liquidatore Delegato alla vendita:

² Il Delegato alla Vendita / Liquidatore è tenuto ad allegare i seguenti documenti:

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

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 Astalegale.net 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, sul portale del gestore della pubblicità (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, www.portaleaste.com, www.publicomonline.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 Liquidatore potrà, previa autorizzazione del G.D., disporre pubblicità integrativa su Trovo Casa Pregio ove è possibile l'inserzione publireddazionale 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 Liquidatore e del numero della procedura; saranno omessi il nominativo del debitore, i dati catastali e i confini del bene.

ALTRI ADEMPIMENTI

Il Liquidatore dovrà effettuare i seguenti ulteriori adempimenti:

1. Notificare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima della vendita, ai comproprietari e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti o iscritti dopo il pignoramento sui beni esecutati, nonché agli eventuali coniugi separati o divorziati assegnatari del bene, nonché al debitore assoggettato a Concordato preventivo, ove persona fisica, o il legale rappresentante in caso di persona giuridica.
2. Comunicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima della vendita anche a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene ex art. 216 CCII.

Le presenti condizioni si applicano, salve diverse disposizioni, alle aste giudiziarie che si celebreranno a partire dal 06/04/2023.

Il Liquidatore

Dott. Marco Retazzi

