



TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Giudice Delegato,

vista l'istanza del curatore rag. Enzo Bucci e quanto previsto nell'integrazione al Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, ai sensi dell'art. 107, 2° comma, L.F.,

letti gli artt. 104 *ter*, comma 8, 107, comma 2, L. Fall., 591 *bis* cod. proc. civ.,

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita dei due lotti immobiliari del fallimento indicati e meglio descritti nelle relative perizie estimative depositate in data 16/02/2026;

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 rag. Enzo Bucci con studio in Seregno (MB) Piazza Risorgimento n. 21 codice fiscale BCC NZE 70L05 I625P;

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi nonostante l'espletamento di tre successive tornate di vendite sincrone a prezzo progressivamente ribassato del 25%, 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 sincrona dei seguenti compendi:

LOTTO 19 – APPARTAMENTO e BOX

- A. **Appartamento** sito in Comune di Arsago Seprio (VA) alla Via Enrico Fermi n. 8, della superficie 104,73 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al Piano Primo, Secondo ed Interrato.

Descrizione: Unità immobiliare (al rustico) a destinazione residenziale posta su due livelli: soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico,



disimpegno e balconi al piano primo; locali accessori al piano secondo (sottotetto). I due piani sono collegati internamente a mezzo di scala. Completa il lotto un vano cantina al piano interrato.

Appartamento identificato al catasto come segue: Foglio 16, Mappale 11010, sub. 53 - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita 325,37; Euro.

B. **Box singolo** posto al piano interrato composto da un unico vano.

Box identificato al catasto come segue: Foglio 16, Mappale 11010, sub. 74 - Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 19,00 mq, Rendita 46,12 Euro;

Al prezzo base non inferiore di Euro 92.000,00 e l'offerta minima di Euro 69.000,00 con rilancio minimo di Euro 1.000,00.

LOTTO 1 – TERRENO

AREA VERDE sito in Comune di Arsago Seprio (VA) alla Via Enrico Fermi n. 8, della superficie di 580 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà; il terreno presenta un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalentemente a verde.

Descrizione: area urbana a giardino inserita all'intero di un complesso immobiliare, denominato "Residenza Il Triangolo" costituito da più fabbricati a destinazione residenziale, il terreno in parte delimitato sul fronte della Via Dante e della Via Enrico Fermi è accessibile dalle parti comuni del complesso immobiliare e quindi dalla Via Fermi, sull'area sono presenti cespugli ed arbusti; nessuna indagine del sotto suolo è stata eseguita e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà

Identificato in catasto fabbricati al foglio 16 particella 11190 categoria F/1 consistenza 580 mq;

Coerenze: a nord mapp. 10792, 10796, 10800, a est mapp. 10800, 10600, 10601, a sud mapp. 11010; ad ovest mapp. 11010, 10792;

Come riportato in perizia alla quale si fa integrale riferimento con particolare attenzione al punto 7.2 Situazione urbanistica, la destinazione urbanistica della particella n. 11190 è zona **aree B1b (P.G.T.) + sede stradale**; l'intero territorio comunale è classificato ad interesse paesaggistico e quindi sottoposto al relativo vincolo essendo ricompreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. F) del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i;



Al prezzo base non inferiore di Euro 20.000,00 e l'offerta minima di Euro 15.000,00 con rilancio minimo di Euro 500,00.

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 della presente Ordinanza di Delega, ed a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e sui siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando la presente ordinanza di 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 ai creditori iscritti almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà telematicamente 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 ed a inserire i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul portale pubblico delle vendite;
4. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
5. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione all'incanto entro le ore 13 del secondo giorno precedente feriale a quello dell'asta, e quindi, 48 ore prima ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione affinché la stessa risulta accreditata sul conto corrente intestato al fallimento nel medesimo termine sopra indicato per la presentazione delle offerte, con avvertenza che entro tale orario dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna della domanda di partecipazione;
6. a redigere il verbale telematico relativo alle suddette operazioni di vendita;
7. a ricevere la sola dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c. a cui seguirà da parte dell'Avvocato, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, il deposito



in cancelleria del nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e del relativo mandato;

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. esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero in casi di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, sulla domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;
10. 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:

- a) la documentazione necessaria per lo svolgimento delle operazioni di vendita sarà disponibile mediante consultazione del fascicolo telematico a PCT;
- b) il Delegato, presa visione della documentazione provvederà a verificare nuovamente:
 - i) la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, ii) l'esatto adempimento degli incombeni ex art. 498 e art. 599 c.p.c., iii) all'esame del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.;
- c) Le offerte telematiche e analogiche 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;
- d) La perizia estimativa unitamente alla planimetria e alle fotografie sarà visibile sia sul sito del Tribunale di Monza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie sia nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- e) 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 / Delegato alla vendita;
- f) saranno dichiarate inammissibili: a) le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 5); b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato salvo quanto al punto sub g); c) 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;

- g) 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*);
- h) qualora siano presentate più offerte telematiche il Curatore/delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita sincrona sull'offerta più alta che sarà quella determinante per l'aggiudicazione; nel caso in cui nessuno degli offerenti proporrà un'offerta migliorativa rispetto a quella più alta già depositata, il Curatore/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.
- i) dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari;
- j) se la vendita sincrona fissata dovesse andare deserta per mancanza di offerta, 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 tre 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 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 successive alla vendita sincrona e, comunque relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento il Delegato si dovrà avvalere dell'Ausiliario indicato nel Programma di liquidazione.
- 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. 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 ed 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 Giudice Delegato 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 Delegato e dell'attribuzione da parte della Cancelleria del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il Curatore Delegato provvederà ad autenticare tre copie di detto atto da consegnare all'Ausiliario per gli adempimenti relativi alla liquidazione delle imposte per la cancellazione dei gravami, per la trascrizione all'Agenzia del Territorio e per la consegna della copia all'aggiudicatario dopo aver apposto gli estremi di registrazione unitamente alla copia della nota di trascrizione e di cancellazione dei gravami;
- H. Il 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 I 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.
- L. Il Giudice Delegato conferma lo studio Notarile Luigi Falce con studio in Muggiò quale Ausiliario per le attività inerenti i decreti di trasferimento della proprietà dei beni immobili aggiudicati e alla predisposizione dei relativi decreti invitando il Curatore Delegato ad informare lo stesso dell'intervenuta nomina all'esito dell'asta giudiziaria ove il beni immobili saranno aggiudicati, e conferma Asta LEGALE.NET con sede in Carate Brianza (MB) Piazza Risorgimento n. 1 (C.F. 11761551008) quale Gestore della Vendita telematica.

Monza, 30.03.2026.

Il Giudice Delegato

Tania Scanu

