TRIBUNALE DI MONZA

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 563/2022+620/2023

AVVISO DI VENDITA SINCRONA

Il delegato, Avv. Annamaria Fedeli, con studio in Monza Via Cavallotti 126 tel. 02.798254, indirizzo e-mail fedeli.lex@gmail.com

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Arianna Toppan del giorno 23 settembre 2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della vendita sincrona dei seguenti immobili siti in Misinto (MB):

LOTTO 1: **A: 3 appartamenti accatastati in due unità** a Misinto Piazza dello Statuto 4 - Via Risorgimento 7, della superficie commerciale complessiva di 273 mq per la quota di: 1000/1000 di piena proprietà.

In contesto di corte storica, porzione terra cielo di fabbricato attualmente suddivisa in tre unità immobiliari, una delle quali avente accesso indipendente dall'area esterna di proprietà e due, con ingresso al piano primo, servite da un corpo scala comune ad altre proprietà.

L'appartamento al piano terreno, con accesso dalla corte di via Risorgimento, si compone di un locale di soggiorno con adiacente separata cucina; un disimpegno distribuisce poi ad un locale cieco (impropriamente utilizzato come cameretta), alla camera da letto matrimoniale (di generosa metratura con finestre che affacciano nell'altra corte) ed al bagno realizzato occupando senza titolo una porzione di portico comune. Completano l'unità le pertinenze esterne, ovvero un piccolo vano ripostiglio ed un'area scoperta di un centinaio di metri quadrati in cui, nella porzione più ad Ovest complanare alla corte, è possibile posteggiare tre veicoli grazie ad un accesso carraio; la restante porzione di area esterna è invece sopraelevata di due alzate (+32 cm) e per accedere all'abitazione occorre superare un ulteriore gradino (il pavimento dell'alloggio è quindi rialzato di circa mezzo metro rispetto alla corte, ma non si rileva la presenza di bocchette per l'areazione di un ipotetico vespaio).

Per raggiungere le altre due unità occorre guadagnare il piano primo utilizzando il vano scala comune che si apre sull'altra corte. L'appartamento esposto a Nord si compone di una cucina con balcone (abusivo e non sanabile) e di un piccolo soggiorno, oltre al bagno (con antibagno) e a un ripostiglio; una scala interna conduce nel sottotetto (non abitabile) dove sono state ricavate due camere da letto ed un ulteriore bagno. Il sottotetto, che appariva già molto alto in origine, si presenta oggi ancora più alto grazie all'abbassamento (non autorizzato) del solaio, modifica che ha consentito d'inserire in entrambe le camere un soppalco in legno (anche questi da rimuovere perché non sanabili). L'altro alloggio, che affaccia a Sud, si compone di un solo locale (diviso con un arco in due zone, soggiorno e cucina) oltre al servizio igienico non adeguatamente disimpegnato. Anche qui una scala interna conduce nel sottotetto che ospita due camere (una delle quali attualmente utilizzata come ripostiglio) ed un piccolo bagno cieco.

In merito alle numerose difformità e alle possibili soluzioni si rimanda al paragrafo 8 della relazione peritale ed al successivo sviluppo della valutazione.

Le unità immobiliari sono poste ai piani terra, primo e secondo sottotetto e vantano altezze interne da un minimo di 2,68 m, (al piano terra) ad un massimo di 4,70 m (al colmo del sottotetto).

Identificazione catastale:

- Foglio 4 particella 55 sub. 501graffato alla particella 53 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza dello Statuto n. 4, piano: T-1-2.

- Foglio 4 particella 55 sub. 701graffato alla particella 54 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Piazza dello Statuto n. 4, piano: T-1-2.

Coerenze in un sol corpo per le due unità e le pertinenze esterne da Nord in senso orario:

- del piano terra: cortile al mappale 66, mappale 52, altra proprietà al mappale 55, ancora cortile al mappale 66, scala e portico comuni, altra proprietà al mappale 55;
- del piano primo: affaccio su area esterna di proprietà ai mappali 54 e 53, altra proprietà al mappale 55, ballatoio, scala e portico comuni, altra proprietà al mappale 55;
- della porzione Nord di sottotetto: affaccio su area esterna di proprietà ai mappali 54 e 53, altra proprietà al mappale 55, corridoi comuni, altra proprietà al mappale 55;
- della porzione Sud di sottotetto: corridoi e scala comuni, altra proprietà al mappale 55, affaccio sul cortile al mappale 66, altra proprietà al mappale 55.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra oltre al sottotetto. Immobile probabilmente costruito nei primi anni del '900 e ristrutturato nel 2015.

STATO OCCUPAZIONALE ALLA DATA DELL'EMISSIONE DEL PRESENTE AVVISO: OCCUPATO

Data della vendita: 26 febbraio 2027 ore: 09:00

Prezzo base: € 164.000,00 Offerta minima: € 123.000,00 Rilancio minimo € 1.000.

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto.

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 Arch. Christian Magni 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.

Il delegato Avv. Annamaria Fedeli, con studio in Monza Via Cavallotti 126, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso 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, 4 novembre 2026

Il Delegato Avv. Annamaria Fedeli

TRIBUNALE DI MONZA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE

***

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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

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

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

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

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

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

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo

digitale[1] e, quindi, firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Quanto disposto al punto che precede non si applica nel caso in cui i soggetti (presentatore e offerente) siano coniugi sposati in regime di comunione legale, in tal caso la domanda potrà essere presentata da uno solo dei coniugi titolare della PEC e della firma digitale e compilare la domanda inserendo entrambi i nominativi quali offerenti allegando alla domanda di partecipazione l'autocertificazione relativa al regime patrimoniale esistente tra i coniugi;

---

[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".

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;

- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri che, in ogni caso, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile ad eccezione dell'ipotesi di vendita diretta in cui il termine non deve essere superiore a 90 giorni. L'offerente può indicare un termine più breve e comunque non inferiore a 15 giorni circostanza che potrà, se del caso, essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

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

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e aperto presso **BCC di Carate Brianza** le cui coordinate sono: IBAN: **IT92H0844020400000000288446** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 563/2022+620/2023** 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 5156631 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 08.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.30 ovvero recandosi nei sopra indicati giorni e orari presso gli spazi dedicati nella sede in Concorezzo, Strada Provinciale Milano Imbersago, n° 19 e nella giornata di mercoledì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 presso lo spazio dedicato al piano terra della dell'Ex Pretura sita in Monza Via Vittorio Emanuele II n. 5 per ottenere:

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

MODALITA' DELLA VENDITA

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

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

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

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

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc, potranno rifiutare l'offerta minima o comunque inferiore a quella "base" nelle seguenti ipotesi: a) offerta irrituale ma sensibilmente superiore alla minima; b) intervenuta modifica della situazione giuridica del bene (consolidamento del diritto reale di godimento, modifica dello strumento urbanistico *et similia*);

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

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

Nel caso in cui nessuno degli offerenti proponga un'offerta migliorativa rispetto a quella più alta già depositata, il Delegato considererà come migliore offerta anzitutto quella di valore più elevato; in caso di pari valore, quella che presenti un termine di pagamento più breve; in caso di pari termine quella con la cauzione più elevata; in caso di cauzione di analoga entità si preferirà l'offerta depositata per prima. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza.

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

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato

dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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

PUBBLICITA' LEGALE

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

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e art. 631 – bis c.p.c. autorizzando la nomina di **Astegiudiziarie in linea S.p.A.** 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.pubblicomonline.it dedicati al Tribunale di Monza;

5. Per i soli immobili con prezzo base pari o superiore a Euro 200.000,00 la pubblicazione del Virtual Tour 360° a cura di Astalegale.net;

6. Nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il Delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrativa su Trovo Casa Pregio ove è possibile l'inserzione publiredazionale 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: "IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO AD ALCUNA AGENZIA IMMOBILIARE PER LE INFORMAZIONI E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E' POSSIBILE RIVOLGERSI AL POLO INFORMATIVO ISTITUZIONALE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE PRESSO L'I.V.G. DI MONZA" l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base e offerta minima, giorno e ora dell'asta, stato occupazionale alla data di emissione dell'avviso di vendita, con indicazione del nominativo e il recapito del Custode e del numero della procedura; saranno omessi il nominativo del debitore, i dati catastali e i confini del bene.

ALTRI ADEMPIMENTI

Il Delegato dovrà effettuare i seguenti ulteriori adempimenti:

---

[2] Il Delegato alla Vendita è tenuto ad allegare i seguenti documenti:
- L'ordinanza di vendita;
- L'avviso di vendita;
- Le planimetrie;
- La Perizia Estimativa;
- Le fotografie.

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

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

Il Delegato