R.G. 451/2022

TRIBUNALE DI MONZA

VERBALE DI UDIENZA DEL 05/11/2026

Oggi 05/11/2026 alle ore 09.07 dinanzi al Giudice, dott.ssa Giulia Caliari, sono comparsi:

per l'avv. oggi sostituito dall'avv. , il quale per , l'avv. in sostituzione dell'avv. nonché in sostituzione dell'avv. per il debitore l'avv.

Sono presenti altresì il custode e il perito.

L'avv. chiede un rinvio in pendenza di trattative. Gli avv.ti si oppongono e chiedono la vendita dell'immobile.

Il Giudice

verificata la regolarità delle notificazioni a tutte le parti non comparse (debitore, comproprietari, creditori iscritti);

dato atto della comunicazione del deposito del progetto divisionale nei confronti dei comproprietari e creditori ex art. 1113 c.c.;

rilevato che non sorgono contestazioni sul progetto stesso, che prevede l'attribuzione dell'intero al comproprietario dietro versamento di conguaglio, o in difetto la vendita del bene, e che nessuno dei comproprietari ha chiesto l'assegnazione della quota dell'immobile di pertinenza del debitore esecutato;

DICHIARA

l'esecutività del progetto divisionale e per l'effetto

DISPONE

lo scioglimento della comunione sui dei beni sotto indicati mediante vendita, con delega delle operazioni ex art. 591-*bis* c.p.c.;

A. Appartamento di due locali con angolo cottura, bagno, balcone e terrazzo a SESTO SAN GIOVANNI, Via Giovanni Boccaccio 178-182, della superficie commerciale di 59,80 mq per la quota di:

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

1/2 di piena proprietà (**********)

1/2 di piena proprietà (eredità giacente)

L'intero edificio sviluppa 7+1 piano, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 2.90.

Identificazione catastale: foglio 7 particella 177 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Boccaccio, 182, piano: 7.

Coerenze da nord in senso orario: Via Boccaccio, Via Petrarca, altra uiu, vano scala e ascensore comuni, cortile condominiale.

B. Vano sottotetto senza permanenza di persone a SESTO SAN GIOVANNI, Via Petrarca n. 74, della superficie commerciale di 31,20 mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà (**********)

1/2 di piena proprietà (eredità giacente)

Il presente corpo B viene periziato quale pertinenza dell'appartamento di cui al corpo A benchè non appartenente al medesimo complesso condominiale ma ubicato nella palazzina limitrofa entro il raggio (convenzionale) di 1 Km dalla palazzina con il bene principale. Il bene è considerato a servizio dell'abitazione principale e non sono presenti vincoli pertinenziali trascritti.

L'unità immobiliare è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 0.35 - 1.97.

Identificazione catastale: foglio 7 particella 263 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca, 74, piano: 5.

Coerenze: da Nord in senso orario: spazio comune, vano scala e disimpegno comuni, spazio comune su due lati.

al prezzo base non inferiore di Euro 171.500,00 e l'offerta minima di Euro 128.625,00 con rilancio minimo di Euro 1.000,00.

conseguentemente:

- esaminata la documentazione in atti;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita sincrona dei beni immobili di seguito descritti con le forme previste dall'art. 591-*bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato con applicazione delle

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

disposizioni generali di vendita applicate da questa Sezione e pubblicate nel sito del Tribunale di Monza;

visti gli artt. 788, 569 e 591 bis cod. proc. civ.;

NOMINA

dott. RICCARDO LUIGI TOFANI., C.F. TFNRCR65E17I625H, con studio in Seregno (MB), via Umberto I n.81, già custode della quota, custode dell'intero bene pignorato, poiché ne ricorrono i presupposti, conferendo allo stesso i compiti già indicati nel decreto di nomina;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista suddetto, che vi provvederà, quale referente della procedura, presso il suo studio con gara tra gli offerenti in modalità sincrona telematica, con le modalità di seguito indicate;

CONFERMA

il Notaio MASSIMO MALVANO con studio in Monza, via Gerardo dei Tintori n.7 (CF. MLVMSM74P22H224Z) quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto invitando il Custode Giudiziario a trasmettere, all'esito dell'aggiudicazione dell'immobile, la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico conferito.

CONFERMA

ASTALEGALE.NET S.p.A. quale Gestore della Vendita telematica;

MANDA

la Cancelleria per la comunicazione di copia del presente provvedimento al delegato;

AUTORIZZA

il Delegato e l'Ausiliario incaricato per l'attività inerente il trasferimento all'accesso al fascicolo telematico della procedura;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato come meglio indicati nella Perizia Estimativa depositata in data 30.04.2026 e debitamente inviata a tutte le parti costituite e al debitore esecutato;

DELEGA

per la durata di 30 mesi le operazioni di vendita sincrona di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 c.p.c. il dott. RICCARDO LUIGI TOFANI e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.500,00 che pone a carico (quale spesa

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d111f28e5366736ae3ac49e2d

rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore attore, da versare entro 45 giorni dall'udienza odierna, avvertendo i creditori che in caso di omissione gli atti verranno trasmessi al giudice per l'eventuale declaratoria d'improcedibilità. Un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.500,00 potrà essere richiesto dal Delegato, senza ulteriore provvedimento del Giudice, al creditore attore nel caso si renda necessario fissare nuove aste sincrone od in presenza di pluralità di lotti per le spese di pubblicità o per altre evenienze specifiche;

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 12 mesi dal versamento del fondo spese e dopo il terzo tentativo di vendita andato deserto, il Delegato deve rimettere il fascicolo a questo Giudice affinché decida sul prosieguo della procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. dell'art.591, II comma, primo periodo, c.p.c.;

in caso di vendita, il Delegato - una volta predisposta la bozza del decreto di trasferimento da parte dell'Ausiliario nominato - deve depositare tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento e i relativi documenti nel fascicolo telematico per l'adempimenti normativi e fiscali prodromici alla registrazione e trascrizione del decreto per l'apertura della fase distributiva.

Ciò premesso,

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita con modalità sincrona del seguente compendio pignorato:

LOTTO 1:

A. Appartamento di due locali con angolo cottura, bagno, balcone e terrazzo a SESTO SAN GIOVANNI, Via Giovanni Boccaccio 178-182, della superficie commerciale di **59,80** mq per la quota di:
1/2 di piena proprietà (**********)
1/2 di piena proprietà (eredità giacente)
L'intero edificio sviluppa 7+1 piano, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.
L'unità immobiliare è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 2.90.
Identificazione catastale: foglio 7 particella 177 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Boccaccio, 182, piano: 7.
Coerenze da nord in senso orario: Via Boccaccio, Via Petrarca, altra uiu, vano scala e ascensore comuni, cortile condominiale.

B. Vano sottotetto senza permanenza di persone a SESTO SAN GIOVANNI, Via Petrarca n. 74, della superficie commerciale di 31,20 mq per la quota di:
1/2 di piena proprietà (**********)
1/2 di piena proprietà (eredità giacente)
Il presente corpo B viene periziato quale pertinenza dell'appartamento di cui al corpo A benchè non appartenente al medesimo complesso condominiale ma ubicato nella palazzina limitrofa entro il raggio (convenzionale) di 1 Km dalla palazzina con il bene principale. Il bene è considerato a servizio dell'abitazione principale e non sono presenti vincoli pertinenziali trascritti.
L'unità immobiliare è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 0.35 - 1.97.
Identificazione catastale: foglio 7 particella 263 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca, 74, piano: 5.
Coerenze: da Nord in senso orario: spazio comune, vano scala e disimpegno comuni, spazio comune su due lati.

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

I beni immobili in vendita sono descritti nella relazione di stima depositata sia nel fascicolo dell'esecuzione sia nel fascicolo della divisione, che deve essere consultata dall'offerente e 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, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari*" sopra menzionate.

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle vendite giudiziarie 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. ad esperire la vendita entro la prima data utile per la richiesta della pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese, a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e i siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando l'avviso di vendita (con l'oscuramento dei dati sensibili), la presente ordinanza di delega (con l'oscuramento dei dati sensibili), della perizia_privacy di stima, delle planimetrie e delle fotografie (in formato pdf e jpg) del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.;
3. a fissare la data della vendita sincrona con incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
4. a dare avviso a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti e al debitore esecutato se costituito almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita e le pedisseque condizioni di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, agli eventuali titolari di diritti reali sui beni esecutati trascritti o iscritti dopo il pignoramento, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile nonché al debitore esecutato, quest'ultimo se non costituito;
5. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione all'incanto e l'accredito della relativa cauzione entro le ore 13.00 del secondo giorno feriale (*i.e.* il giorno di sabato è considerato feriale) precedente a quello dell'asta e, quindi, 48 ore prima (a titolo esemplificativo: se l'asta è fissata per il giorno 24 del

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d111f28e5366736ae3ac49e2d

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) 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 disposte dalla III sezione civile di codesto Tribunale;

9. sulla domanda di assegnazione ex art. 589 c.p.c. esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

10. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. predisponendo gli atti opportuni;

11. 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 mendiate consultazione del fascicolo telematico;

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 incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c. e L. 17/2020, iii) all'esame del certificato notarile ex art. 567 c.p.c. e dell'aggiornamento depositato dal Perito Estimatore;

c) 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 e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

d) L'avviso di vendita, la perizia estimativa unitamente alla planimetria e alle fotografie saranno visibili sul sito del Tribunale di Monza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie, nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Monza e del Gestore della Vendita;

e) il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente sarà anche accreditata mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento di proprietà del bene aggiudicato;

f) in caso di mancato versamento nei termini del fondo spese da parte del creditore procedente e dei creditori intervenuti, il Delegato informerà il giudice al fine di adottare i provvedimenti opportuni per il prosieguo della procedura. Il mancato versamento del fondo spese, nel termine convenuto, potrà determinare anche l'improcedibilità dell'esecuzione;

g) 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 Delegato;

h) saranno dichiarate inammissibili: a) le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 6); b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice salvo quanto al punto sub *i)*; c) le offerte telematiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e dal precedente punto 6) e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

i) qualora sia presentata un'unica offerta telematica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc, il Delegato 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*);

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

j) qualora siano presentate più offerte telematiche il 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 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;

k) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

l) dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati, salvo casi particolari, entro cinque giorni lavorativi, a coloro che non siano aggiudicatari;

m) qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto dal Delegato solo con il consenso palese del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti *on line* che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona e non prima dell'apertura delle offerte telematiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, invece, autorizzato a sospendere la vendita sincrona solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

In casi di urgenza il Delega potrà sospendere, senza autorizzazione del Giudice mediante scambio di PEC con i soggetti legittimati;

n) se la vendita sincrona fissata non si svolge per mancanza di offerte (la c.d. asta deserta), il Delegato deve fissare un nuovo incanto, ribassando sia il prezzo base che l'offerta minima fino al 25% per ogni tornata d'asta e ciò fino all'espletamento dei tre tentativi di vendita nei 12 mesi di efficacia della presente delega salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti a questo giudice come specificato più sopra. Il Delegato deve depositare, in

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

via telematica, la relazione iniziale entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione della propria nomina;

o) a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il Delegato deve depositare dopo ciascun esperimento di vendita, una relazione delle attività svolte. In caso di vendita alla relazione dovrà essere allegato il verbale di aggiudicazione unitamente alla domanda di partecipazione dell'aggiudicatario. Mentre dopo 10 giorni dall'approvazione del progetto di divisione, il Delegato dovrà depositare la relazione finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità ai modelli predisposti dalla presente Sezione;

p) quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il Delegato può rivolgersi al Giudice, il quale provvede con decreto;

q) il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Monza, sezione procedure concorsuali ed individuali, 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, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA SINCRONA

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona, il 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 nominato da questo Giudice.

B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, l'Ausiliario provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della Legge n. 76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo a reperire la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c.

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d111f28e5366736ae3ac49e2d

C. L'Ausiliario comunicherà, dandone copia di cortesia al Delegato, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, 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 esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza di delega, 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 al trasferimento e alla quota parte del compenso dell'Ausiliario, procederà ad accreditare nella misura massima dell' 80% della somma così determinata in favore del creditore fondiario. Ove invece 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 resterà, 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.

D. Nel mentre, 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.

E. Il Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti dall'aggiudicatario, verificando sul conto corrente della procedura l'effettivo accredito dell'importo; quindi trasmetterà all'Ausiliario la lista dei movimenti del conto corrente da cui si evince il versamento della cauzione e del saldo prezzo affinché quest'ultimo, entro 10 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento che – unitamente ai documenti (ivi compresa la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c.) e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate – comunicherà a mezzo *mail* al Delegato, il quale provvederà a depositare il tutto nel fascicolo telematico per la verifica e la sottoscrizione del Giudice. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

spese ed oneri di trasferimento il Delegato dovrà rimettere il fascicolo a questo Giudice per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

F. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice e dell'attribuzione da parte della cancelleria del numero di di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il 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.

G. Il Delegato, ricevuti dall'Ausiliario i modelli di pagamento F24 precompilati relativi alle imposte per il trasferimento di proprietà (ivi compresa, se dovuta, l'IVA) 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 delle stesse nei competenti uffici. La Cancelleria provvederà all'invio della copia del decreto di trasferimento firmato all'Agenzia delle Entrate

H. L'Ausiliario provvede quindi al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento per procedere alla trascrizione. Successivamente l'Ausiliario provvederà a ritirare presso l'Agenzia del Territorio il duplo della nota di trascrizione inviandone una copia al Delegato per il deposito a PCT. L'Ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie per la cancellazione dei gravami.

I. 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.

J. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: *i)* disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro che risultino non aggiudicatari, *ii)* disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità legale, *iii)* richiedere il rimborso del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, *iv)* pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie nonché

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d111f28e5366736ae3ac49e2d

l'IVA mediante la presentazione dei relativi modelli F24 debitamente compilati e sottoscritti, *v)* pagare il fondo spese a favore dell'IVG di Monza per le attività di sgombero dell'immobile; *vi)* disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative ai Gestori della Vendita *vii)* richiedere il rimborso delle marche da bollo (euro 16,00 cad.) da apporre alle offerte di partecipazione all'asta telematiche che sono risultate priva di tale contributo. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati potranno essere disposti previa esibizione del relativo provvedimento autorizzativo emesso da questo Giudice. Il Delegato procederà, invece, ad eseguire i pagamenti delle somme assegnate ai creditori o ai condividenti mediante l'esibizione all'Istituto di Credito del verbale di approvazione del progetto divisionale approvato, nel quale compariranno in calce gli ordini di pagamento degli importi dovuti ai singoli creditori, condividenti e ausiliari del giudice, l'IBAN e il loro nome e cognome e/o denominazione.

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 e con il Notaio rogante per definire le modalità del mutuo ex artt. 585 u.c. c.p.c. – art. 2822, primo comma, c.c. L'Ausiliario dovrà informare il Delegato del giorno della stipula del mutuo al fine di verificare l'accredito del saldo prezzo sul conto corrente della procedura. Il Delegato dovrà quindi consegnare, a mezzo *mail*, all'Ausiliario la ricevuta di avvenuto accredito che dovrà essere depositata, unitamente alla copia autentica del contratto di mutuo, nel fascicolo a PCT per la firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE

Il Delegato provvederà alla formazione e redazione del progetto divisionale di cui all'art. 789 c.p.c. e si atterrà, nell'esecuzione dell'incarico, alle istruzioni contenute nell'apposito capitolo delle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari, nonché alle norme generali per la formazione e redazione del progetto di distribuzione e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

- alla formazione di una massa a favore dei creditori del condividente esecutato (con liquidazione a suo esclusivo carico delle spese legali del giudizio di divisione - escluse quelle ricollegabili a controversie sull'*an* o sul *quantum dividendum* che saranno liquidate dal Giudice - con applicazione dello scaglione corrispondente al valore di aggiudicazione, delle spese di custodia e di redazione della perizia in sede esecutiva) e ad una corrispondente a ciascuna quota dei condividenti non esecutati,

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d

deducendo dalle masse le spese relative al processo di divisione ossia: le spese per la vendita, ivi compreso il compenso del Delegato per le operazioni di vendita e di predisposizione del progetto divisionale, il compenso dell'Ausiliario per la fase di trasferimento e gli oneri relativi alla cancellazione dei gravami e delle ipoteche posti a carico della procedura, le spese di custodia ove sia stato nominato custode anche per la quota non pignorata, il compenso del Perito per la predisposizione della perizia estimativa disposta in sede divisionale; il compenso dell'IVG per le attività di sgombero degli immobili;

- predisporrà il progetto divisionale con indicate le istanze di liquidazione ed i decreti di liquidazione alla redazione del progetto secondo lo schema telematico del progetto di distribuzione ex art. 596 cpc, con previsione di pagamento delle sole somme relative ai compensi degli ausiliari e ricavato della vendita delle quote spettanti ai condividenti non esecutati e con assegnazione del residuo alla procedura esecutiva nella quale si provvederà alla distribuzione ai creditori ai sensi dell'art. 596 c.p.c. dopo l'eventuale riassunzione;
- inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata i creditori e i comproprietari a inviare allo stesso, sempre a mezzo posta elettronica certificata, le note di precisazione del credito ovvero eventuali deduzioni con indicate le coordinate bancarie precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore avente diritto in sede divisionale all'assegnazione o al comproprietario;
- l'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto di divisione autorizzato dal Giudice deve essere condotta esclusivamente dal Delegato mediante bonifici bancari intestati al creditore/comproprietario utilizzando le somme giacenti sul conto corrente intestato alla procedura;
- inviterà inoltre i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il Delegato invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- il Delegato richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita, l'estratto del conto corrente. Documentazione che il Delegato dovrà depositare nel fascicolo telematico quale allegato del progetto di divisione, unitamente alle istanze

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d111f28e53667 36ae3ac49e2d

di liquidazione degli ausiliari, copia del decreto di trasferimento col numero di repertorio e la relativa nota di trascrizione e la relazione finale di gestione;

- il Delegato redigerà, entro 30 giorni dal versamento del prezzo, il progetto di divisione secondo lo schema telematico della sezione e seguendo le istruzioni stabilite dalla stessa e precisate nella presente delega;
- il Delegato provvederà a comunicare il progetto personalmente alle parti processuali presso il domicilio eletto ovvero la propria residenza, incluse quelle contumaci senza applicazione del disposto di cui all'art. 492, 2° co., c.p.c. (comunicazioni presso la cancelleria), con l'avviso che essi potranno comunicargli, entro 10 giorni dal ricevimento del progetto, eventuali osservazioni o richieste di chiarimenti;
- il Delegato depositerà quindi al Giudice in modalità telematica il progetto di divisione unitamente alle eventuali osservazioni con la bozza del decreto di approvazione del progetto divisionale;

Il Giudice esaminato il progetto, apportate le eventuali variazioni e verificata la congruità dei compensi professionali, provvederà a fissare udienza dinanzi a sé per la comparizione delle parti per la discussione sul progetto di divisione.

All'esito dell'ordinanza di approvazione del progetto divisionale la procedura verrà dichiarata definita dal Giudice istruttore con assegnazione del termine perentorio per la riassunzione del processo esecutivo ed il Delegato provvederà, decorsi 20 giorni dall'udienza di approvazione del progetto, al pagamento di quanto assegnato depositando entro i 5 giorni successivi la documentazione attestante la distribuzione parziale delle somme ricavate dalla vendita;

Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di 30 giorni dall'approvazione del progetto di divisione, il Delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

Monza, 05/11/2026

Il Giudice

dott.ssa Giulia Caliari

Firmato Da: GIULIA CALIARI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 313c98f3d11f28e5366736ae3ac49e2d