

RG. 22/2019 Fall. MATTEO EDOARDO BRAMBILLA



TRIBUNALE DI MONZA

Terza Sezione Civile

DELEGA ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice Delegato Dott.ssa Patrizia Fantin, vista l'istanza del curatore e quanto previsto nel Programma di liquidazione, ai sensi dell'art. 107, 2° comma, l.f.;

vista la perizia di stima depositata il 26.09.2022;

preso atto dell'offerta d'acquisto cauzionata della quota del fallimento da parte della comproprietaria del restante 50%;

rilevato che la vendita della quota evita i costi di un giudizio di divisione e di potenziali aste deserte attesa l'opponibilità del diritto di abitazione trascritto il 04/11/2010 a Lecco ai nn. 10769/16552, a favore del comproprietario e del figlio, sussistente sul bene;

ritenuto che vi sia quindi evidente interesse all'acquisto della sola quota che giustifica la messa in vendita della stessa ai sensi dell'art. 600 c.2 c.p.c.,

ritenuto pertanto di disporre la vendita sincrona dei beni immobili sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e pubblicità ridotta;

AUTORIZZA

la vendita forzata dell'immobile di cui al lotto unico, meglio identificato dalla perizia di stima dell'arch. Francesco Scamuzzi, con pubblicità ridotta,

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare del fallimento quanto ai lotti appresso indicati e meglio descritti nella perizia estimativa dell'arch. Francesco Scamuzzi,

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista di cui all'art. 591 bis terzo comma n. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13 c.p.c. il curatore dott.ssa Fanny Butera, con studio in Monza, via M.L. Talamoni n. 3, codice fiscale BTRFNY62L54F704M

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, nonostante l'espletamento di quattro successive tornate di vendite sincrone miste a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell'art. 591, 2° comma, primo periodo, c.p.c., il Curatore dovrà riformulare istanza di vendita a questo Giudice.

FISSA INNANZI AL CURATORE DELEGATO

la vendita con modalità sincrona mista del seguente compendio:

Firmato Da: FANTIN PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c940d



Lotto unico: quota di un 1/2 di proprietà (500/1000) di Villa singola, in Verderio Inferiore (MB), via Cesare Battisti 65/67 della superficie commerciale di **180,48 mq.** composta da un piano fuori terra ed un piano interrato, collegati da scala interna, e costituita da locali ad uso civile abitazione al piano terreno e sottostanti locali ad uso cantina, lavanderia ed autorimessa al piano interrato, con annessa circostante area pertinenziale ad uso giardino. L'unità è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 circa (p.t) - mt. 2,40 circa (p.S1). Identificazione catastale: foglio 4 particella 1672 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 65/67, piano: T-S1. Coerenze in un sol corpo comprendente l'area di pertinenza: mapp.762, mapp.1681, map.1673, mapp. 1680, mapp. 1671 tutti del fg. 4. Superficie catastale mq. 165. Immobile costruito nel 2002.

Il lotto comprende quota di 1/2 di piena proprietà di **Box-autorimessa doppio**, grande, situato sempre in Verderio Inferiore, via Cesare Battisti 65/67, della superficie commerciale di 44,00 mq, posto al piano interrato e pertinenziale alla villetta di cui al corpo A, ha un'altezza interna di mt. 2,37 circa. Identificazione catastale: foglio 4 particella 1672 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 146,78 Euro. Coerenze in contorno: abitazione sub 1, terrapieno del giardino pertinenziale, mapp. 1673, rampa di accesso e terrapieno del giardino pertinenziale. Superficie catastale mq. 52.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2002.

STATO OCCUPAZIONALE: L'immobile è occupato dalla moglie del debitore e cointestatario per quota di 1/2, con diritto di abitazione fino al 29/10/2027.

al prezzo base non inferiore di € **102.000,00** - offerta minima € **81.000,00**, rilancio € 1.000,00

STABILISCE CHE IL CURATORE DELEGATO PROVVEDA

- 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;
- a esperire la vendita entro 120 giorni dalla comunicazione a mezzo PEC al Curatore Delegato della presente Ordinanza di Delega, e a disporre la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili e della "perizia.privacy" di stima, le planimetrie e le fotografie del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.;
- a dare avviso a mezzo PEC ai sensi dell'art. 107, 3° comma, L.F. e, ove non possibile, con notifica tramite ufficiale giudiziario, ai creditori iscritti almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile, agli occupanti con o senza titolo nonché al debitore; ad inserire i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul portale pubblico delle vendite;
- a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione entro le ore 13.00 del secondo giorno feriale precedente quello dell'asta e quindi, 48 ore prima (*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*) ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura 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;
- a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
 - 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;
 - 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;

DISPONE ALTRESI' quanto segue:

1. 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;
2. la perizia estimativa unitamente alla planimetria e alle fotografie sarà visibile sul sito del Tribunale di Monza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia;
3. 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;
4. saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche depositate oltre il termine sopra stabilito ai precedenti punti; le offerte inferiori al prezzo se non è prevista l'offerta minima; 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;
5. qualora sia presentata un'unica 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*); d) quando non espressamente prevista dall'avviso di vendita;
6. qualora siano presentate più offerte telematiche, il Curatore/Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona sull'offerta 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.
7. dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari e coloro che non siano aggiudicatari;
8. se la vendita sincrona fissata dovesse andare deserta, 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 quattro tentativi di vendita nei 18 mesi di operatività della delega salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c., dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti al Giudice delegato come specificato più sopra.

Il Curatore Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni generali delle

3

Firmato Da: FANTIN PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c940d



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:

- Per le sole attività relative alla predisposizione del decreto di trasferimento ed ai conseguenti adempimenti, il Curatore Delegato si dovrà avvalere di un Ausiliario nominato dal Giudice delegato.
- 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.
- 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.
- Nel contempo l'Ausiliario aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- 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 e la depositerà, unitamente al fascicolo dei documenti e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate depositerà in Cancelleria per la verifica e la sottoscrizione al Giudice Delegato.
- In caso di mancato versamento del prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e degli oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.D. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..
- A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) l'ausiliario nominato come indicato al precedente punto A), ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione all'Agenzia del Territorio.
- Il Curatore Delegato ricevuti dall'Ausiliario i modelli F24 precompilati relativi alle imposte per il trasferimento di proprietà e alla cancellazione dei gravami provvederà al pagamento degli stessi presso la banca 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 dell'Entrate.

- L'Ausiliario provvede, quindi, al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento per procedere alla trascrizione. Successivamente l'Ausiliario, 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.
- 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.
- Il Curatore/Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere le seguenti operazioni: i) disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro 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 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 prive di tale contributo.
- 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 art. 585 ult. Co c.p.c. – art. 2822 I co c.c. 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 dell'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 delegato;

NOMINA

Il Notaio Carlo Conti con studio in Monza (MB), via Gerardo dei Tintori n. 7 (CF: CNTCRL64A20E617J) quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto invitando il Curatore/Delegato a informare lo stesso dell'intervenuta nomina all'esito dell'asta giudiziaria ove il bene immobile sarà aggiudicato;

NOMINA

Astalegale.net con sede in Carate Brianza, Piazza Risorgimento n. 1 (CF 11761551008) quale Gestore della Vendita telematica.

Monza, 13 giugno 2025

Il Giudice Delegato
dott.ssa Patrizia Fantin

