L.G. 5/2026

TRIBUNALE DI MONZA

SEZIONE TERZA CIVILE

DELEGA EX ART. 591-BIS C.P.C.

Il Giudice Delegato Dott.ssa Arianna Toppan,

vista l'istanza del liquidatore ai sensi dell'art 272 e degli artt. 213 e 216, comma 3, CCII;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare della Liquidazione Giudiziale n. 5/2026 quanto al lotto appresso indicato e meglio descritto nella perizia estimativa redatta dall' Ing. in data 27/04/2026;

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 liquidatore Dott. Giuseppe Nicosia, con studio in Sesto San Giovanni, Via Volta 24, codice fiscale NCSGPP62A13Z326D,

DISPONE CHE

Il prezzo debba essere progressivamente ribassato fino al limite di un quarto per tutti i tentativi di vendita, salvo casi particolari da sottoporre all'attenzione del Giudice Delegato. Dopo sei esperimenti di vendita cui non ha fatto seguito l'aggiudicazione, presumendosi la non convenienza della prosecuzione dell'attività di liquidazione ai sensi dell'art. 213 comma 2 CCII, dovranno essere rimessi gli atti al Giudice Delegato, il quale valuterà la sussistenza di motivi che possano giustificare la prosecuzione delle operazioni di liquidazione.

FISSA INNANZI AL LIQUIDATORE

la vendita con modalità sincrona del seguente compendio:

LOTTO UNICO: villetta a schiera centrale a DESIO Via Martiri delle Foibe 5, della superficie commerciale di 108,80 mq **per la quota di 500/1000** di piena proprietà

Trattasi di una villetta a schiera centrale composta al piano terra di una sala, una cucina, un bagno e un ripostiglio; attraverso una scala interna si accede al piano interrato composto da locali cantina. Dal piano terra si accede ad una porzione di giardino

Firmato Da: ARIANNA TOPPAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31fc9d95ced165612ea0f0087a7fd077

fronte strada e a una porzione di giardino lato posteriore uso esclusivo. L'immobile sviluppa una superficie di mq.70 circa al piano terra e mq. 34 al piano interrato. L'area a verde sviluppa una superficie di mq.90 circa.

Al piano S1 vi è un locale box di mq.32 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 48 particella 356 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri delle Foibe 5, piano: T-S1, intestato a PER 1/2; foglio 48 particella 356 (catasto fabbricati), scheda 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 166,92 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri delle Foibe n.5, piano: S1, intestato a

al prezzo base non inferiore di Euro 70.720,00 ed offerta minima di Euro 53.040,00 con rilancio minimo di Euro 1.000,00

STABILISCE CHE IL LIQUIDATORE 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. a disporre la pubblicità legale sui quotidiani e i siti autorizzati e la pubblicazione sul PVP allegando la presente ordinanza di delega (con l'oscuramento dei dati sensibili), della perizia privacy di stima, delle planimetrie e delle fotografie del compendio immobiliare nel rispetto del termine;
3. a dare avviso a mezzo PEC e, ove non possibile, con notifica tramite ufficiale giudiziario, ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita e le pedisseque disposizioni 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;
4. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione

Firmato Da: ARIANNA TOPPAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31fc9d95ced166612ea0f00087a7fd077

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 13.00 del secondo giorno feriale precedente a quello dell'asta e eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte con avvertenza che entro l'orario sopra indicato 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, depositando il mandato
8. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali di Vendita disposte dal Tribunale di Monza, Sezione esecuzioni individuali e concorsuali, previste per le gare telematiche sincrone;
9. 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) 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;
b) 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;
c) 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 Liquidatore;
d) saranno dichiarate inammissibili: i) le offerte depositate oltre il termine sopra

Firmato Da: ARIANNA TOPPAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31fc9d95ced165612ea0f0087a7fd077

stabilito al precedente punto 5); ii) inferiori al prezzo base se non è prevista l'offerta minima o (iii) inferiori all'offerta minima, ove prevista; (iv) 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;

e) 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 cpc, il Liquidatore potrà rifiutare l'offerta minima o comunque inferiore a quella "base" nelle seguenti ipotesi: a) offerta irrituale ma sensibilmente superiore alla minima; b) intervenuta modifica della situazione giuridica del bene (consolidamento del diritto reale di godimento, modifica dello strumento urbanistico *et similia*) c) quando non espressamente prevista dall'avviso di vendita;

f) qualora siano presentate più offerte telematiche il Liquidatore 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 Liquidatore considererà come migliore offerta anzitutto quella di valore più elevato; in caso di pari valore, quella che presenti un termine di pagamento più breve; in caso di pari termine quella con la cauzione più elevata; in caso di cauzione di analoga entità si preferirà l'offerta depositata per prima

g) dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

h) se la vendita sincrona fissata non si svolge per mancanza di offerte (c.d. asta deserta) il Liquidatore deve fissare un nuovo incanto, ribassando sia il prezzo base che l'offerta minima (se presente) fino al 25% per ogni tornata d'asta (salvo casi particolari da sottoporre all'attenzione del Giudice Delegato) e ciò fino all'espletamento di sei tentativi di vendita dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti a questo Giudice come specificato sopra.

Il Liquidatore si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni individuali e concorsuali, 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 Liquidatore non

Firmato Da: ARIANNA TOPPAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31fc9d95ced165612ea0f0087a7fd077

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 Liquidatore 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 Liquidatore si dovrà avvalere dell'Ausiliario nominato dal Giudice Delegato.

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.

C. L'Ausiliario comunicherà, dandone copia di cortesia al Liquidatore, 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.

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: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.

E. Il Liquidatore 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 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento che unitamente ai documenti e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate comunicherà a mezzo mail al Liquidatore che provvederà a depositare il tutto a PCT per la verifica e la sottoscrizione del Giudice.

F. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o anche di una sola rata entro

Firmato Da: ARIANNA TOPPAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31fc9d95ced165612ea0f0087a7fd077

10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese ed oneri di trasferimento il Liquidatore dovrà rimettere il fascicolo a questo Giudice 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 e dell'attribuzione da parte della cancelleria del numero 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.

H. 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

I. 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 Liquidatore per il deposito a PCT. 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, il Notaio rogante per definire le modalità del mutuo se ex art. 585 ult. co c.p.c. – art. 2822 I co c.c. L'Ausiliario dovrà informare il Liquidatore del giorno della stipula del mutuo al fine di verificare l'accredito del saldo prezzo sul conto corrente della procedura. Il Liquidatore 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 G.D.

Firmato Da: ARIANNA TOPPAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31fc9d95ced165612ea0f0087a7fd077

INOLTRE

ritenuto opportuno procedere alla nomina di un ausiliario come indicato nel sopra menzionato punto A) per l'attività inerente al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto.

NOMINA

Il Notaio quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto invitando il Liquidatore a informare lo stesso dell'intervenuta nomina all'esito dell'asta giudiziaria ove il bene immobile sarà aggiudicato.

NOMINA

Astalegale.net quale Gestore della Vendita telematica.

Monza, 25.05.2026

Il Giudice Delegato

Arianna Toppan

Firmato Da: ARIANNA TOPPAN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31fc9d95ced165612ea0f0087a7fd077