TRIBUNALE DI MONZA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITTIVA EX ART. 216 CO. 2 CC.II.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Brugnoni, con studio in Milano Via Renato Birolli 6, Curatore della Liquidazione giudiziale Ferin S.r.l. dichiarata aperta con sentenza numero 62/2026 del Tribunale di Monza, pubblicata in data 16.4.2026, autorizzato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti degli artt. 213 co. 6 e 216 co. 2 CC.II. con provvedimento del Giudice Delegato,
Vista la relazione peritale trasmessa in data 10.9.2026 dalla CTU della procedura Geom. Maurizio Cerana esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe,

PREMESSO CHE

la società in liquidazione giudiziale n. 62/2026 è parte utilizzatrice del contratto di locazione finanziaria n. 85318 (doc. 1), stipulato con la società ING Lease (Italia) S.p.A., oggi ING Bank N.V avente ad oggetto il diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carate Brianza (MB), Via Lombardia n. 16, oggi identificato al N.C.E.U. di detto Comune, come segue:
- Foglio 17, particella 563, categoria D/7, Rendita catastale 7.660,00 (quota 1/1)
Che il contratto di leasing è stato trasferito in capo a Reno Lease S.r.l. nell'ambito di una più ampia operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge n. 130 del 30 aprile 1999 e s.m.i..
Con provvedimento in data 15.9.2026, il Giudice Delegato ha autorizzato la Curatela a subentrare nel predetto contratto di leasing immobiliare, subentro propedeutico e necessario per il trasferimento del diritto di piena proprietà del fabbricato al terzo migliore offerente (previo esercizio del diritto di riscatto da parte della procedura).

AVVISA

Che il giorno 8.2.2027 alle ore 12,00 tramite la piattaforma www.spazioaste.it, si procederà alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona di quanto in calce descritto nonché alle condizioni e modalità di seguito riepilogate:

OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: CAPANNONE ARTIGIANALE, meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Maurizio Cerana, sito nel Comune di CARATE BRIANZA (MB) – Via Lombardia n. 16. contraddistinto catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio Servizi Catastali: Catasto dei Fabbricati - unità immobiliare al Foglio 17 Mappale 563 BENE COMUNE CENSIBILE - Categoria D/7, Rendita: €. 7.760,00 Piano: Terra – Primo.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA:

Prezzo base d'asta € 825.000,00, oltre imposte di legge.
Offerte in aumento. In caso di gara, l'aumento minimo viene fissato in Euro 10.000,00;
Cauzione. L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.
Non è prevista l'offerta minima.

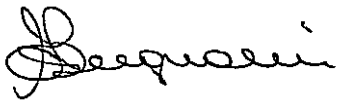
PRECISAZIONI

La procedura trasferirà all'aggiudicatario il diritto di piena proprietà del fabbricato contestualmente all'estinzione anticipata del contratto di leasing ed al conseguente esercizio del diritto di riscatto.
All'esito positivo della presente vendita competitiva, la procedura:
1. provvederà anzitutto ad acquisire il diritto di piena proprietà dell'immobile formalizzando l'esercizio del diritto di opzione per il riscatto anticipato con la società di leasing, mediante liquidità al momento disponibili e/o eventualmente con l'utilizzo di quota parte del saldo prezzo con le modalità/condizioni infra indicate;
2. immediatamente dopo, provvederà a trasferire il diritto di piena proprietà del medesimo immobile in favore dell'aggiudicatario.
3. Il perfezionamento dell'operazione nel suo complesso (punti sub 1 e sub 2) avverrà mediante la stipula di due atti notarili da effettuarsi in consecuzione tra loro, nel medesimo giorno, avanti il medesimo Notaio a tal fine designato dalal procedura.
Si precisa che:

- la complessiva operazione di riscatto tra la procedura di liquidazione giudiziale e la società di leasing non graverà in alcun modo sull'aggiudicatario/acquirente, il quale sarà tenuto a corrispondere il saldo prezzo (prezzo offerto dedotto il deposito cauzionale già corrisposto), le imposte di trasferimento e le spese connesse, tra cui il compenso del Notaio rogante, il tutto alle condizioni/modalità infra indicate.
- La procedura di liquidazione giudiziale dovrà provvedere a corrispondere alla società di leasing l'indennità di occupazione fino alla effettiva data di riscatto, così come concordato tra le parti; l'importo indicato nel conteggio di estinzione potrà pertanto essere oggetto di variazioni in base all'effettiva data di riscatto del bene;

Monza, li

Il Curatore



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.

[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".

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;
- 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 di liquidazione giudiziale n. 62/2026 Ferin s.r.l. I IbanT67K0844020400000000287754 con la seguente causale: LG 62/26 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 039/5156630 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, 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.
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.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento - in un termine non superiore a 60 giorni - del saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) e di tutti gli oneri conseguenti all'acquisto del bene. L'offerente potrà indicare un termine più breve di pagamento, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'identificazione della migliore offerta. Il Curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario provvisorio - entro 5 giorni dall'aggiudicazione - l'ammontare della somma da versare, il saldo prezzo, gli oneri fiscali e notarili di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà effettuare il relativo pagamento, tramite distinti bonifici sul conto corrente della procedura presso la banca BCC di Carate Brianza e Treviglio Liquidazione Giudiziale n. 62/2026 Ferin s.r.l. I IbanT67K0844020400000000287754, con relativa causale del versamento, entro il tempo massimo di 60 gg dal giorno dell'aggiudicazione.
In caso di mancato pagamento entro il termine suindicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.
Si precisa che:
qualora l'aggiudicatario faccia ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto bancario di finanziamento, con _concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - da specificare nell'offerta -, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal Curatore mediante bonifico sul conto corrente della procedura presso (già sopra indicato) ed evidenza della relativa causale. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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.
La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il presente avviso, unitamente al provvedimento di autorizzazione alla vendita, alla perizia di stima, alla documentazione fotografica e catastale, sarà pubblicato a norma dell'art. 216 CC.II. - almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte – su

1. 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 Astalegale.net quale gestore della vendita;
2. 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. sui canali web di www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it dedicati al Tribunale di Monza;
4. 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;

Il Curatore
Dott.ssa Elisabetta Brugnoni

