Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MONZA
- Sezione Procedure di Crisi e di Insolvenza -

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA
DEL 1/4/2027 dalle ore 10.00
(formulazione dei rilanci esclusivamente in via telematica in un lasso temporale predeterminato - 24 ore - e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura, ex art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)

Nella procedura di Liquidazione Controllata
R.G. n. 33/2023
con provvedimento del 17/9/2026
il Giudice Delegato dott. Alessandro Longobardi

HA AUTORIZZATO

la Liquidatrice Dott.ssa Paola Parisi, con studio in Milano, Corso Magenta n. 56, a procedere alle operazioni di vendita del complesso immobiliare come appresso descritto,

AVVISA

che il giorno 1/4/2027, dalle ore 10.00 (durata 24 ore)

darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto del seguente LOTTO UNICO, in modalità telematica asincrona, mediante collegamento al portale del gestore delle vendite Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e tramite la piattaforma (https://www.astetelematiche.it/), a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute entro il termine stabilito (entro il 31/3/2027 alle ore 13.00) e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Nel **Comune di Cesano Maderno (Mb), in via Giovanni Dè Medici n. 51/53**: piena proprietà di appartamento al quarto piano composto da tre locali oltre servizi e accessori, con annessa cantina al piano interrato, catastalmente identificato:

- al **foglio 9, particella 223, subalterno 17**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 119 m^2, totale escluse aree scoperte: 114 m^2, rendita euro 788,89, piano 4-S1, scala B.
  Coerenze (da nord in senso orario):
  - dell'appartamento: parti comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare;
  - della cantina: corridoio comune su due lati, cantina di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi.

****

Il prezzo base della vendita è così fissato: euro 200.000,00 (offerta minima valida euro 150.000,00); saranno pertanto ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte **non inferiori** al 75% del prezzo base disposto per la vendita.

La misura minima delle offerte in aumento è almeno pari ad euro 3.000,00.

Stato di occupazione: immobile libero.

****

Attestazione Prestazione Energetica: per effetto del D.D.U.O - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, arch. Fabio Colmano (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni fiscali, ecc.) saranno fornite dalla Liquidatrice, con l'ausilio del Notaio che si occuperà del trasferimento.

Gli immobili vengono venduti libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

L'atto di vendita sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio individuato dalla procedura, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami emesso dal Giudice Delegato ex art. 217, co. 2, CCII; il costo del Notaio per l'atto di trasferimento sarà esclusivamente a carico dell'aggiudicatario; sarà, invece, integralmente a carico della Procedura per la cancellazione dei gravami.

VISITA DEI BENI

Le richieste di visita degli immobili possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (quindi **entro le ore 13 del 31/3/2027**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

2. **Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche da presentare tassativamente entro il giorno 31/3/2027, ore 13.00, tramite il portale del gestore della vendita (https://www.astetelematiche.it/), previa registrazione**;

3. **A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità** rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

4. **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

5. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
   a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della P. IVA;
   b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
   c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
   d) **il numero o altro dato identificativo del lotto** (nella fattispecie: lotto unico);
   e) la descrizione del bene;
   f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con la Liquidatrice;
   g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni,** cioè entro il 30/7/2027 (**se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile**);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare alla Liquidatrice unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

6. Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura: **SOVR. R.G. 33/2023 BOTTO FABIO - codice IBAN: IT02 E034 4001 6130 0000 0284 300, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, specificando il lotto per il quale si offre (lotto unico), e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Ove il referente (Liquidatrice) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.**

7. All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge **autenticata da pubblico ufficiale**.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del

legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (**visura camerale estratta da non più di tre mesi**), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e copia dei loro documenti d'identità;
f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della **procura speciale notarile** rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse la Liquidatrice non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Le buste telematiche saranno aperte il giorno 1/4/2027 alle ore 10.00.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

La Liquidatrice, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- **in caso di unica offerta**:
  - se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- **in caso di pluralità di offerte:**
  si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.
  Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

8. **La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ORE a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dalla Liquidatrice immediatamente dopo tali controlli.**

La Liquidatrice avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare **offerte in aumento dell'importo minimo stabilito di euro 3.000,00, a pena di inefficacia.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **5 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo successivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dalla Liquidatrice referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare alla Liquidatrice nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei lotti saranno restituite tramite bonifico da effettuarsi **esclusivamente all'iban di provenienza** delle stesse indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, **trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie**.

9. Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, già comunicato. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. **Il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione non è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato.**

10. L'aggiudicatario dovrà versare altresì, l'importo di euro 240,00 oltre Iva per l'utilizzo del portale messo a disposizione da Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. necessario per la gestione dell'asta telematica.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatoli dalla Liquidatrice.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. – e la delega – ai sensi dell'art. 1269 cod. civ. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, cod. proc. civ., il notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ****, da parte di *****, a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del ***** rep ****, e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della procedura, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

11. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.** Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, come segue:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" - PVP - ai sensi dell'art. 490 I comma e art. 631 *bis* c.p.c.;
- inserimento dell'annuncio pubblicitario, unitamente alla perizia privacy di stima, su rete internet all'indirizzo www.tribunale.monza.giustizia.it, sul portale del gestore della pubblicità astalegale.net e sul sito del gestore della vendita Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
- pubblicazione per estratto sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Monza" alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza;
- inserimento dell'avviso di vendita sui canali web di www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline dedicati al Tribunale di Monza;

- affissione del cartello “vendesi”.

****

Liquidatrice Dott.ssa Paola Parisi
con studio in Milano - Corso Magenta n. 56 -
e Corbetta (Mi) - Corso Garibaldi n. 18 -
tel. 346.2150643 (per info aste giudiziarie)
e-mail: info@studiocozzolinoparisi.com

****

Milano, 26 novembre 2026

La Liquidatrice
FIRMATO: Dott.ssa Paola Parisi