



TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE TERZA CIVILE

VERBALE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Oggi 8 Ottobre 2025 alle ore 11,45 innanzi al G.E. Dott.ssa [REDACTED] compaiono:

l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED] per [REDACTED] s.r.l. e per essa doValue s.p.a. la quale si riporta alle osservazioni depositate e in subordine insiste nella delega delle operazioni di vendita con riconoscimento dell'art. 41 tub;

dott. [REDACTED] abilitato al patrocinio sostitutivo in sost. avv. [REDACTED] per Condominio residenza Il Centro il quale dà atto di aver depositato in data 4 ottobre un ulteriore intervento; successivamente il debitore ha effettuato un versamento di [REDACTED] relativo all'unità n. [REDACTED]

Nessuno compare per la società debitrice esecutata.

Sono presenti il Custode Giudiziario nominato ed il CTU il quale a conferma di aver prestato il giuramento di rito.

Non è stata presentata nei termini di legge l'istanza e l'offerta di cui all'art. 568 bis c.p.c.

Vengono verificate le notifiche ex art. 498, 599, 569 c.p.c. come segue:

<u>Destinatario</u>	<u>Costituito (si/no)</u>	<u>Data di notifica pign. o avviso ex 498 c.p.c.</u>	<u>Modalità di notifica del pign. o dell'avviso ex art. 498 c.p.c. (es. 140, a mani, ecc.)</u>	<u>Data di notifica decreto fissazione udienza</u>	<u>Modalità di notifica decreto fissazione udienza (es. 140, a mani, ecc.)</u>	<u>Data notifica avviso L.17/2020 art. 1 co 376, 377 e 378</u>	<u>Modalità di notifica avviso L. 17/20 art. 377 co 376 e 377</u>
[REDACTED]	no	14.7.2023	a mani	13.2.2025	a mani		
[REDACTED]	no	2.10.2023	a mezzo pec	7.02.2025	a mezzo pec		

Vi sono osservazioni alla ctu depositate da Ortles 21 s.r.l. e per essa doValue s.p.a.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Sentito il CTU,
considerato che è stata puntualmente argomentata e documentata la bontà della stima e l'opponibilità dei contratti di locazione,
osservato che sono in corso di pagamento i canoni di locazione da parte di tutti i conduttori, interessati alla partecipazione all'asta, e che pertanto si ritiene non opportuno disporre in questa sede la valutazione in termini di eventuale viltà del canone e conseguente liberazione anticipata,
preso atto dell'intervento sine titolo del Condominio, intervento che si invita a regolarizzare per la partecipazione all'eventuale distribuzione,
ritenuto di disporre la vendita sincrona dei beni immobili di seguito descritti con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato come meglio indicati nella Perizia Estimativa depositata in data 4.09.2025 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. l'avv. Rosangela Cascella. Un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.500,00 potrà essere richiesto dal Delegato, senza ulteriore provvedimento del G.E., al creditore procedente 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 da parte del creditore procedente 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 a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **66,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), piccolo balconcino, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano secondo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in tre camere, ripostiglio e bagno (predisposizione), completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **16** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Pusiano snc, piano: 1 - 2 - S1

Coerenze: Appartamento: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: giardino a.u. Sottotetto: Nord: a.u.

Ovest: au. Sud a.u. Ovest: giardino a.u. Cantina: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: a.u. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A1

box singolo.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **30** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1 Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corseello comune Ovest: a.u.

al prezzo base non inferiore di Euro **54.000,00** e l'offerta minima di Euro **40.500,00** con rilancio minimo di Euro **1.000,00**.

Si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità descritte in c.t.u. e a cui espressamente si rimanda costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

LOTTO 2

A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **117,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), piccolo balconcino, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in due camere, bagno, e un locale cabina armadio con predisposizione impianti bagno, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **17** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5

vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze: Appartamento: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: giardino a.u. Cantina: Nord: a.u.

Est: terrapieno Sud: terrapieno Ovest: a.u. - corridoio comune. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A1

box singolo.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **43** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18

mq, rendita 100,40 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1



Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: terrapieno ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 2,60 x mt. 7,10

al prezzo base non inferiore di Euro **106.000,00** e l'offerta minima di Euro **79.500,00** con rilancio minimo di Euro **1.000,00**.

Si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità descritte in c.t.u. e a cui espressamente si rimanda costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

LOTTO 3

A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), balcone, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso abusivamente in 4 camere, un bagno, e un ripostiglio, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **23** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze: Appartamento: Nord: a.u. Est: giardino a.u. Sud: a.u. - enti comuni Ovest: enti comuni Cantina: Nord: a.u. Est: ente comune Sud: a.u. Ovest: ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A1

box singolo.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **50** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1 Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: terrapieno Ovest: terrapieno ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 3,00 x 7,10

al prezzo base non inferiore di Euro **73.500,00** e l'offerta minima di Euro **55.125,00** con rilancio minimo di Euro **1.000,00**.

Si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità descritte in c.t.u. e a cui espressamente si rimanda costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

LOTTO 4

A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **75,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), balcone, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in due camere, bagno, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **24** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5

vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze:

Appartamento: Nord: a.u. Est: giardino a.u. Sud: a.u. Ovest: ente comune Cantina: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: ente comune Ovest: corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A1

box singolo.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **40** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20

mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1

Coerenze: Nord: corsello comune Est: rampa comune Sud: a.u. Ovest: a.u. ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 2,50 x mt. 8,00

al prezzo base non inferiore di Euro **108.500,00** e l'offerta minima di Euro **81.375,00** con rilancio minimo di Euro **1.000,00**.

Si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità descritte in c.t.u. e a cui espressamente si rimanda potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.



LOTTO 5

A

box singolo a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box singolo al piano interrato di c.ca mt. 280x 710. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale: foglio **32** particella **291** sub. **47** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20

mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1

Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: terrapieno L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

al prezzo base non inferiore di Euro **18.500,00** e l'offerta minima di Euro **13.875,00** con rilancio minimo di Euro **1.000,00**.

Si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità descritte in c.t.u. e a cui espressamente si rimanda potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

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. 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 pedissequa 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 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 ALTRESI' quanto segue:

- a) la documentazione necessaria per lo svolgimento delle operazioni di vendita sarà disponibile mediante 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 incombeni 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;

- 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 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 G.E. 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 irriuale 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);
 - 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.
- 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.
- k) 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.
 - l) 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 Delegato potrà sospendere, senza autorizzazione del G.E., mediante scambio di PEC con i soggetti legittimati.
- m) 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 via telematica, la relazione iniziale entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione della propria nomina.
 - n) 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 distribuzione, 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.
 - o) Quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il Delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle 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 dell'Esecuzione, 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 di seguito 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..
- 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 ex art. 569 c.p.c., 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: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- 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 che provvederà a depositare il tutto a PCT 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 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 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 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 mediante l'esibizione all'Istituto di Credito del progetto di distribuzione firmato digitalmente dal Giudice del verbale di udienza ex art. 596 c.p.c. e pedissequo progetto di distribuzione approvato nel quale compariranno in calce gli ordini di pagamento degli importi dovuti ai singoli creditori 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 art. 585 ult. co c.p.c. – art. 2822 I co 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 G.E.

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il Delegato provvederà alla formazione e redazione del progetto di distribuzione, anche parziale, di cui al 591 bis n. 12 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:

- inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata il creditore procedente e i creditori intervenuti a inviare allo stesso sempre a mezzo posta elettronica certificata le note di precisazione del credito con indicate le coordinate bancarie precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore;
- l'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto di distribuzione autorizzato dal giudice deve essere condotta esclusivamente dal Delegato mediante bonifici bancari intestati al creditore 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 cod. civ., 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;
- Tra le spese in prededuzione il Delegato considererà il proprio compenso e quello degli altri ausiliari del giudice ivi compreso il compenso dell'IVG per le attività di sgombero degli immobili; gli oneri relativi alla cancellazione dei gravami e delle ipoteche posti a carico della procedura.
- Il Delegato richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto del conto corrente. Documentazione che il Delegato dovrà depositare a PCT quale allegato del progetto di distribuzione.
- Il Delegato redigerà, entro 30 giorni dal versamento del prezzo, il progetto di distribuzione secondo lo schema telematico della sezione e seguendo le istruzioni stabilite dalla stessa.
- Una volta redatto egli provvederà ad inviarlo ai creditori e agli altri ausiliari del giudice tramite posta elettronica certificata e al debitore con raccomandata r.a. e/o con posta elettronica certificata ovvero mediante deposito presso la Cancelleria a mezzo posta certificata (esecuzioni.immobiliari.tribunale.monza@giustiziacert.it), in modo tale che essi possano comunicargli, entro 10 giorni dal ricevimento del progetto, eventuali osservazioni o richieste di chiarimenti.
- il Delegato trasmetterà al giudice dell'esecuzione in modalità telematica il progetto di distribuzione unitamente alle eventuali osservazioni con la bozza del decreto di approvazione del piano ovvero di fissazione dell'udienza ed i documenti allegati, tra i quali le istanze di liquidazione dei compensi professionali, la copia del decreto di trasferimento col numero di repertorio e la relativa nota di trascrizione.
- Il giudice esaminato il progetto, apportate le eventuali variazioni e verificata la congruità dei compensi professionali, provvederà a depositarlo e la cancelleria a comunicarlo al Delegato, il quale fisserà innanzi a sé entro 30 giorni la comparizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni;
- il Delegato provvederà, decorsi 7 giorni dall'udienza di approvazione del progetto, al pagamento di quanto assegnato depositando dopo 10 giorni dall'approvazione del progetto la relazione finale unitamente alla documentazione attestante l'approvazione del progetto da parte delle parti e la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita;
- Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di 7 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il Delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

INOLTRE

ritenuto opportuno procedere alla nomina di un ausiliario come indicato nel sopra menzionato punto A) per



l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto e di un custode giudiziario ex art. 559 c.p.c. che possa curare la gestione dei beni;

CONFERMA

Il Notaio Massimo Malvano con studio in Monza 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

l'avv. Rosangela Cascella con studio in Monza piazza Trento e Trieste, n. 13 (CF: CSCRNG75P44A669V) quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore conferendo allo stesso i compiti già indicati nel decreto di nomina.

CONFERMA

EDICOM FINANCE S.R.L. (P.IVA 05091140961) quale Gestore della Vendita telematica

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Caterina Rizzotto

