



TRIBUNALE DI MONZA  
SEZIONE TERZA CIVILE

VERBALE DI UDIENZA DEL 26/09/2024

R.G.E. n. 604/2022 + 563/2023

Oggi 26.09.2024 innanzi al G.E. Dott.ssa Caterina Rizzotto compaiono:

L'avv. [redacted] in sost. avv. [redacted] come da delega che esibisce per il creditore procedente [redacted]

L'avv. [redacted] per i creditori intervenuti Sigg.ri [redacted] e [redacted]

L'avv. [redacted] in sost. Avv. [redacted] per la creditrice intervenuta [redacted]

Ai fini della pratica forense la dott.ssa [redacted]

Sono presenti il Custode Giudiziario nominato, Avv. Filippo Radaelli, e la CTU Arch. Anna Mancuso, la quale conferma di aver prestato il giuramento di rito.

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 art. 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. 376 e 378</u>
[redacted]	no	13.10.2022	ex art. 140 c.p.c. presso il legale rappresentante	18.03.2024	a mani		
[redacted]	sì	20.04.2023	a mezzo pec	06.03.2024	a mezzo pec al Legale costituito		
[redacted]	sì	(cartoline non prodotte)	ex art. 140 cpc	06.03.2024	a mezzo pec al Legale costituito		
[redacted]	sì	-	-	06.03.2024	a mezzo pec al Legale costituito		

Non vi sono osservazioni o opposizioni agli atti esecutivi salvo quanto dedotto dall'avv. [redacted] il quale si oppone alla vendita del lotto 1 e all'emissione dell'ordine di liberazione in ragione della adozione del provvedimento di accertamento della natura abusiva dell'immobile con termine per ripristino o demolizione in data anteriore al pignoramento con prossima acquisizione al patrimonio disponibile o indisponibile dell'ente comune.

L'esperto precisa che l'abuso relativo al lotto 1 non è sanabile per totale mancanza di volumetria.

Il Giudice dato atto della mancanza evidente di appetibilità dell'immobile sul mercato allo stato attuale, dato atto altresì che non risultano avviate iniziative giudiziali avverso l'ordinanza adottata dal Comune e risulta da accertare l'eventuale natura dell'acquisto a favore del Comune che si verificherà con l'adozione dle provvedimento finale acquisitivo, invita il creditore procedente e l'intervenuto a valutare la prosequibilità dell'esecuzione sul lotto 1

Su richiesta del giudice L'avv. [redacted] e l'avv. [redacted] si riservano di valutare l'interesse alla prosecuzione sul lotto 1.

L'avv. [redacted] chiede all'esperto di valutare se l'abuso accertato dal comune sia suscettibile di condono in forza del decreto legge salva casa. In secondo luogo chiede se sia possibile procedere a vendita degli ulteriori immobili che compongono il lotto 1 ad eccezione dell'appartamento, sui quali non risultano problemi di ordine urbanistico. Il Giudice si riserva di valutare la vendibilità delle sole cantine e box di cui al lotto 1. Invita in ogni caso i creditori a determinarsi in ordine alla sorte del pignoramento sull'appartamento di cui al lotto 1 non essendo possibile al momento delegarne la vendita per le ragioni sopra esposte.

Dato atto che quanto al lotto 2 Sulbiate l'esperto ha esposto uno stato dei luoghi delicato e che sussiste nella parte di lotto prospiciente Via Fermi un pericolo di crollo che involge questioni di pubblica viabilità, rispetto alle quali



il custode giudiziario non può intervenire con oneri a carico della procedura, il Giudice invita il Comune a prendere le opportune iniziative a tutela della pubblica incolumità, non potendosi ritenere responsabili i creditori procedente dell'assunzione di iniziative a ciò volte in supplenza dell'ente territoriale.

Il Legale del creditore procedente dichiara di aver provveduto a depositare, in via telematica, l'avviso ai creditori iscritti non intervenuti ex art. 498 c.p.c. e il decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. regolarmente notificati e chiede la vendita delegata dei beni immobili pignorati nonché la nomina di un custode ex art. 559 c.p.c. ove non già nominato e la pubblicazione degli avvisi, a norma dell'art. 490 c.p.c. anche nelle forme della pubblicità commerciale sulle testate convenzionate con il Tribunale di Monza, specificamente individuate nelle condizioni generali di vendita; la creditrice fondiaria [REDACTED] chiede l'applicazione dell'art. 41 TUB.

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

#### DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato quanto ai lotti meglio indicati nella Perizia Estimativa depositata in data 17.08.2024 e debitamente inviata a tutte le parti costituite e alla debitrice esecutata;

#### DELEGA

per 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. Filippo Radaelli (C.F. RDLFPP72E07F205C), con studio in Giussano (MB – cap. 20833), Piazza Repubblica n. 1, pec: filippo.radaelli@monza.pecavvocati.it e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.500,00 che pone a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore fondiario, da versare entro 45 giorni dall'udienza odierna, avvertendo i creditori che in caso di omissione gli atti verranno trasmessi al giudice per l'eventuale declaratoria d'improcedibilità. Un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.000,00 potrà essere richiesto dal Delegato, senza ulteriore provvedimento del G.E., al creditore fondiario 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 18 mesi da oggi e dopo il quarto 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 a PCT 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 2:

**rustico a SULBIATE Piazza Castello n. 31 e Via XXV Aprile** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile in oggetto, che un tempo era una cascina rurale, oggi è a destinazione di tipo residenziale; si segnala che una porzione dello stesso è attualmente crollata. Prima del crollo, l'immobile era composto da un unico corpo di fabbrica anche se alcune porzioni risalgono ad epoche diverse.

La parte crollata affacciava su Piazza Castello, su via XXV Aprile e sulla via Enrico Fermi. Il corpo di fabbrica rimasto edificato in sede di sopralluogo si presentava in pessimo stato di conservazione, motivo per cui non si è visionato internamente per evitare il rischio di possibili cedimenti anche parziali, infatti era stato transennato per impedirne l'accesso. Si è pertanto provveduto a richiedere un colloquio con i tecnici comunali per poter accedere agli atti e a tutta la documentazione progettuale in loro possesso. Infatti, dalle relazioni sullo stato dell'immobile si apprende che dal punto di vista strutturale viene confermata la fragilità statica dello stesso, tale da rendere l'intero immobile inagibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - 1° - sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 74 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1
- Immobile inagibile



- foglio 17 particella 74 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T,

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T,

Immobile crollato

- foglio 17 particella 74 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T,

Immobile crollato

- foglio 17 particella 74 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1,

Immobile crollato

- foglio 17 particella 74 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1,

Immobile crollato

- foglio 17 particella 74 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1,

Immobile crollato

- foglio 17 particella 74 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: 1,

Immobile crollato

- foglio 17 particella 74 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n.31, piano: T,

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 74,37 Euro, Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: T - 1,

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: T - 1,

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1,

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1,

Immobile crollato

L'intero edificio si sviluppa su due 2 piani fuori terra oltre sottotetto,

al prezzo base non inferiore di Euro 342.912,30 e offerta minima di Euro 257.184,22, con rilancio minimo di Euro 5.000,00.

#### 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 alla vendita giudiziarie del sito del Tribunale di Monza redatto su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche;
2. ad esperire la vendita entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese, 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 (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 ai creditori intervenuti 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;
5. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
  6. 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, quindi, 48 ore prima (*a titolo esemplificativo: se l'asta è fissata per il giorno 24 del mese la data ultima per il deposito della domanda di partecipazione e dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è il giorno 22 del mese*) ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura nel medesimo termine sopra indicato per la presentazione delle offerte con avvertenza che entro tale orario dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna della domanda di partecipazione;
  7. a redigere il verbale telematico relativo alle suddette operazioni di vendita;
  8. 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;
  9. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali di Vendita disposte dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti, previste per le gare telematiche sincrone;
  10. esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, sulla domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;
  11. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
  12. 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 a PCT;
  - 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 incumbenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c., iii) all'esame del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.;
  - 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) 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.
  - 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, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso gli Istituti di Credito convenzionati. 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 e dei creditori intervenuti, 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 tempestivamente 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;
- 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 quattro tentativi di vendita nei 18 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 dal ricevimento della propria nomina salvo l'ipotesi in cui, quale Custode Giudiziario abbia provveduto, a depositare la propria relazione entro l'udienza ex art. 569 c.p.c. In tal caso il Delegato è esentato dal deposito della relazione iniziale.
- n) Il Delegato deve invece depositare, in via telematica, la relazione semestrale unitamente al deposito del verbale di aggiudicazione mentre quella finale unitamente al progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita.

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.  
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.
- C. 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.
- D. 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 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 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..

- E. 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.
- F. Il Delegato riceve dall'Ausiliario i modelli di pagamento F24 precompilati relativi alle imposte per il trasferimento di proprietà 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
- G. 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.
- H. 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.
- I. 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.
- J. 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 altresì alla formazione e redazione del progetto di distribuzione 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:

- comunicherà alle parti processuali la data dell'udienza ex art. 596 c.p.c. innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione facendone espressa menzione nel verbale di vendita sincrona;
- inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata il creditore precedente 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, se dovuto, il compenso dell'IVG per l'utilizzo della sala aste e delle attività di sgombero degli immobili; gli oneri relativi alla cancellazione dei gravami e delle ipoteche posti a carico della procedura.
- Il Delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita sincrona mista l'estratto del conto corrente. Documentazione che il Delegato dovrà depositare a PCT quale allegato del progetto di distribuzione come da circolare n. 8\_2017.
- Il Delegato redigerà, quindi, il progetto di distribuzione secondo lo schema telematico della sezione e seguendo le istruzioni stabilite dalla stessa.
- Una volta redatto egli provvederà ad inviarlo, almeno 10 giorni prima dell'udienza, 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, in tempo utile, eventuali osservazioni o richieste di chiarimenti.
- Cinque giorni prima dell'udienza il Delegato trasmetterà al giudice dell'esecuzione in modalità telematica il progetto di distribuzione con la bozza di verbale dell'udienza di approvazione del piano ed i documenti allegati, tra i quali la copia del decreto di trasferimento col numero di repertorio e la relativa nota di trascrizione.
- Il giorno dell'udienza il Delegato provvederà nel sottoporre al giudice il progetto di distribuzione e il verbale di udienza e gli allegati a richiedere la liquidazione del proprio compenso e degli altri professionisti nominati nonché dell'ausiliario.
- Contestualmente alla predisposizione del progetto di distribuzione, dovrà essere depositato al Giudice dell'esecuzione la relazione finale della gestione.
- Dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, il Delegato provvederà, decorsi 20 giorni dall'udienza di approvazione del progetto, al pagamento di quanto assegnato dal giudice depositando a PCT la documentazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita;
- Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta 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 Francesco Ioli (C.F. LIOFNC82L14L219T) 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 informare lo stesso dell'intervenuta nomina all'esito dell'asta giudiziaria ove il bene immobile sarà aggiudicato.

CONFERMA

l'Avv. Filippo Radaelli (C.F. RDLFPP72E07F205C), con studio in Giussano, Piazza Repubblica n. 1, pec: filippo.radaelli@monza.pecavvocati.it, quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della debitrice.

CONFERMA

Edicom Finance S.r.l. pec: edicomfinance@pec.it, quale Gestore della Vendita telematica

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incumbenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c. da parte dei creditori e la documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni di locazione e/o indennità di occupazione a carico degli occupanti diversi dal debitore che saranno accreditati sul conto corrente intestato alla procedura che avrà avuto cura



senza necessità di autorizzazione da parte del G.E. di aprire presso uno degli Istituti di Credito convenzionati con la terza sezione civile di codesto Tribunale;

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni nel rispetto delle modalità stabilite nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c. e così come concordate per iscritto con il debitore esecutato ovvero con i terzi soggetti che occupano il compendio immobiliare;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore e del suo nucleo familiare tali da ostacolare il diritto di visita dei potenziali acquirenti, o comunque ogni circostanza che renda l'immobile non adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, che quindi rendano opportuno la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediata liberazione dell'immobile;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c. notificando l'ordine entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento e rispettando le indicazioni stabilite dalla Sezione.
- Provvedere a dare esecuzione, se non esentato da tale attività dall'aggiudicatario, all'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento nei confronti del debitore esecutato rispettando le indicazioni stabilite dalla Sezione.
- provvedere a dare esecuzione al decreto di rilascio emesso nei confronti dell'aggiudicatario dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, a suo tempo, immesso nel possesso del bene immobile aggiudicato ai sensi dell'art. 574 c.p.c.
- depositare, in via telematica, le relazioni periodiche secondo le disposizioni contenute nella circolare n. 5/16 del 14/04/2016 e precisamente quella iniziale entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., quella semestrale unitamente al verbale di aggiudicazione e quella finale allegata al progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura ovvero dai creditori procedenti e intervenuti, in via solidale tra loro, nelle ipotesi di sospensione / conversione / interruzione / estinzione della procedura.

**rinvia**

l'udienza per la verifica della delega sul lotto I o eventuale rinuncia parziale al pignoramento al 4 dicembre 2024 ore 10,00,

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Caterina Rizzotto

