



TRIBUNALE DI MONZA

SEZIONE III CIVILE

RG.E. N. 196/2019

ORDINANZA EX ART. 569 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione,
a scioglimento della riserva che precede;

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

<u>Destinatario</u>	<u>Costituito</u> <u>(si/no)</u>	<u>Data di</u> <u>notifica</u> <u>pign. o</u> <u>avviso ex</u> <u>498 c.p.c.</u>	<u>Modalità di notifica del</u> <u>pign. o dell'avviso ex art.</u> <u>498 c.p.c. (es. 140, a</u> <u>mani, ecc.)</u>	<u>Data di</u> <u>notifica</u> <u>decreto</u> <u>fissazione</u> <u>udienza</u>	<u>Modalità di notifica</u> <u>decreto fissazione udienza</u> <u>(es. 140, a mani, ecc.)</u>
Debitore: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	NO	19/02/2019	Presso la sede	11/09/2019	Compiuta giacenza
Debitore: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	NO	21/02/2019	Art. 140 c.p.c.	11/09/2019	Compiuta giacenza

rilevato che i procuratori di parte procedente e di parti intervenute hanno chiesto la vendita dei beni pignorati; ritenuto che, in relazione ai beni immobili siti in Seregno, interessati da trascrizione di sequestro preventivo (provvedimento Gip presso il Tribunale di Reggio Calabria del 15/12/1995), è ora possibile affermare in modo sufficientemente univoco, in forza delle ricerche documentali effettuate dal perito stimatore, che gli stessi sono stati interessati dai provvedimenti di dissequestro emessi dal Gip del Trib. di Reggio Calabria nelle date del 18 e del 19/7/1996; e che pertanto essi possono essere messi in vendita; il ctu comunque provvederà a depositare, **entro 30 giorni, aggiornamento della relazione di stima, in cui darà atto: per i lotti 5 e 6 della presenza della trascrizione del sequestro preventivo e degli estremi dei provvedimenti di dissequestro reperiti; specificando che la cancellazione sarà a carico degli acquirenti; della decurtazione del 15% per il valore di vendita giudiziaria;**

ritenuto però che, per ragioni di economia dei tempi della procedura, non appaia opportuno che sia il custode giudiziario a richiedere l'annotazione della cancellazione del sequestro preventivo trascritto su tali beni; alla cancellazione del gravame provvederanno **gli aggiudicatari-acquirenti, che saranno stati informati della sussistenza della trascrizione e degli estremi degli atti necessari per la cancellazione mediante: specifica e evidente indicazione nell'avviso di vendita; pubblicazione, unitamente all'avviso di vendita, della**



presente ordinanza, nonché della relazione di stima aggiornata, come sopra disposto, e dell'integrazione della relazione a firma arch. D. Paladini del 21/2/2021;

osservato poi che la vendita, essendo disposta alla data odierna, sarà effettuata a valore di vendita giudiziaria che terrà conto della decurtazione del solo 15% del valore di mercato dei beni, e non del 25%, come invece indicato in perizia;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ritenuto di disporre la vendita sincrona mista 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 4/11/2019 e debitamente inviata a tutte le parti costituite e al debitore esecutato;

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 c.p.c. il Rag. Paolo Longoni (cod.fisc. LNGPLA62R09F704Y) con studio in Monza MB, 20900, Via Modigliani 11 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 pignorante, 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 precedente nel caso si renda necessario fissare nuove aste sincrone miste 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, Il comma, primo periodo, c.p.c.;

in caso di vendita, il Delegato - una volta predisposta la bozza del decreto di trasferimento - deve trasmettere senza indugio il fascicolo a questo Giudice 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 mista del seguente compendio pignorato:

LOTTO 1:

appartamento a DESIO Via Milano (angolo via Stadio), della superficie commerciale di 99,78 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano terzo e composto da tre locali, angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, servizio e due balconi con cantina al piano interrato (identificato al catasto al foglio 35 particella 262 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 766,94 Euro) (Coerenze: appartamento: beni comuni non censibili al mapp. 262 sub.1, mapp. 262 sub. 21, prospetto su unità al mappale 262 sub. 702 per 2 lati e mapp. 262 sub. 1, cantina: mapp. 262 sub. 21, beni comuni non censibili, mapp. 262 sub. 1, mapp. 262 sub. 703e muro perimetrale)

Completa il lotto 1:

sottotetto non abitabile (identificato al catasto al foglio 35 particella 262 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 103, rendita 223,42 Euro) (coerenze: cortile, mapp. 263, (parcheggio), parti comuni)

al prezzo base non inferiore di Euro 212.000,00 e l'offerta minima di Euro 159.000,00 con rilancio minimo di Euro 2.000,00.



LOTTO 2:

box singolo a DESIO Via Milano, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà posto al piano interrato (identificato al catasto al foglio 35 particella 262 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro) (coerenze: muro perimetrale, unità mapp. 243, beni comuni al sub. 1, unità al mapp. 262 sub. 41)

al prezzo base non inferiore di Euro 16.000,00 e l'offerta minima di Euro 12.000,00 con rilancio minimo di Euro 500,00.

LOTTO 3:

box singolo a DESIO via Milano, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà posto al piano primo interrato (identificato al catasto al foglio 35 particella 262 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro) (coerenze: unità mapp. 262 sub. 44, beni comuni sub. 1, unità mapp. 262 sub. 42)

Completa il lotto 3:

box singolo a DESIO via Milano, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà posto al piano interrato (identificato al catasto al foglio 35 particella 262 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro)

al prezzo base non inferiore di Euro 32.000,00 e l'offerta minima di Euro 24.000,00 con rilancio minimo di Euro 500,00.

LOTTO 4:

box doppio a DESIO Via Milano, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà posto al primo piano interrato (identificato al catasto al foglio 35 particella 262 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro) (coerenze: muro perimetrale per due lati, beni comuni al sub. 1, unità mapp. 262 sub. 44)

al prezzo base non inferiore di Euro 30.000,00 e l'offerta minima di Euro 22.500,00 con rilancio minimo di Euro 500,00.

LOTTO 5:

deposito artigianale a SEREGNO Via Giuseppe Verdi 194, della superficie commerciale di 450,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà completodi disimpegno e servizio al piano terra (identificato al catasto al foglio 3 particella 146 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 434 mq, rendita 1.367,27 Euro) (coerenze: mapp. 217, mapp. 223 e unità alla scheda 34520/B del 1985)

Il magazzino vanta una quota di comproprietà del cortile comune mapp. 216.

al prezzo base non inferiore di Euro 192.000,00 e l'offerta minima di Euro 144.000,00 con rilancio minimo di Euro 2.000,00.

sul bene insiste la seguente trascrizione: SEQUESTRO trascritto il 22/12/1995 ai nn. 107326/66253, a favore di Erario dello stato, derivante da Ordinanza del Gip del Tribunale di Reggio Calabria il 15/12/1995; DISSEQUESTRO disposto dal Gip del Tribunale di Reggio Calabria con provvedimenti del 18 e del 19/7/1996; la cancellazione non sarà disposta dal Giudice dell'esecuzione; onere di cancellazione a carico dell'acquirente

LOTTO 6:

capannone artigianale a SEREGNO Via Marsala 22, della superficie commerciale di 320,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, completo di disimpegno, due servizi e locale centrale termica al piano terreno (identificato al catasto al foglio 40 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 294 mq, rendita 668,09 Euro) (coerenze: mapp. 14, mapp. 16, mapp. 17, mapp. 426, mapp. 425 e strada)

al prezzo base non inferiore di Euro 136.000,00 e l'offerta minima di Euro 102.000,00 con rilancio minimo di Euro 1.000,00



sul bene insiste la seguente trascrizione: SEQUESTRO trascritto il 22/12/1995 ai nn. 107326/66253, a favore di Erario dello stato, derivante da Ordinanza del Gip del Tribunale di Reggio Calabria il 15/12/1995; DISSEQUESTRO disposto dal Gip del Tribunale di Reggio Calabria con provvedimenti del 18 e del 19/7/1996; la cancellazione non sarà disposta dal Giudice dell'esecuzione; onere di cancellazione a carico dell'acquirente

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 120 giorni dal pagamento del fondo spese, a disporre la pubblicità legale qui 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 mista 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, che si terrà nella sala aste ubicata presso l'Istituto Vendite Giudiziarie sito in Monza, via Velleia n. 5 e nello stesso termine a notificare l'avviso di vendita e le pedissequa condizioni di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile nonché al debitore esecutato;
5. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
6. a fissare il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione all'incanto entro le ore 13.00 del giorno feriale precedente a quello dell'asta escluso il sabato e, per le sole offerte telematiche, ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura con avvertenza che entro l'orario sopra indicato 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, depositando il 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 miste;
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 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 incombeni 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 e analogiche 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 avente la consultazione on line, 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, scegliendo per ogni mese, con riferimento alla data del provvedimento di delega, l'Istituto di Credito estratto in apposita udienza tenuta dal Presidente di questa Sezione. 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 mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso l'Istituto Vendite Giudiziarie sito in Monza, Via Velleia n. 5 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.
- h) saranno dichiarate inammissibili: a) le offerte telematiche e analogiche 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 e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- i) qualora sia presentata un'unica offerta telematica e/o analogica 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 irrituale ma sensibilmente superiore alla minima; b) intervenuta modifica della situazione giuridica del bene (consolidamento del diritto reale di godimento, modifica dello strumento urbanistico et similia);
- j) qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista 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 mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari 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 precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti 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 mista e non prima dell'apertura delle offerte telematiche e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. In ogni caso la decisione verrà assunta dal delegato alla chiusura delle aste di quel giorno al fine di consentire la verifica circa la presenza di buste analogiche relative all'asta di cui è stata chiesta la sospensione. Il Delegato è, invece, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

- m) se la vendita sincrona mista 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 MISTA

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, 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 mista 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. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente della procedura sul quale effettuare il suddetto versamento. 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 al fascicolo dei documenti e alla distinta di accompagnamento per l'Agenzia delle Entrate depositerà in Cancelleria 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 cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) l'Ausiliario ne estrarrà la copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione all'Agenzia del Territorio
- F. Il Delegato riceve dall'Ausiliario i modelli di pagamento F24 e F23 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 in Cancelleria dell'originale del decreto di trasferimento e della copia dei modelli fiscali F24 e F23 pagati. La Cancelleria provvederà, quindi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Agenzia delle Entrate unitariamente alla copia del modello F24 mentre le altre due saranno restituite all'Ausiliario per l'uso trascrizione e per la redazione delle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Agenzia delle Entrate la Cancelleria provvederà a rilasciare la copia autentica del decreto di trasferimento registrato all'Ausiliario che lo invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata unitamente alla copia della nota di trascrizione.
- G. Nelle more l'Ausiliario avrà altresì provveduto al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia del Territorio il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. 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 e F23 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. 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, il Notaio rogante per definire le modalità del mutuo se ex art. 585 ult. co c.p.c. – art. 2822 I co c.c. ovvero se contestuale alla firma del decreto di trasferimento. In questa ultima ipotesi l'Ausiliario dovrà contattare anche il



Delegato per coordinare la stipula del contratto di mutuo contestualmente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento in ottemperanza alle disposizioni di questa sezione. Il Delegato dovrà essere presente personalmente a dette operazioni al fine di ritirare l'assegno circolare dal funzionario dell'Istituto di Credito erogante il finanziamento e depositare nel fascicolo avanti al Giudice la ricevuta di avvenuto pagamento del saldo del prezzo. Nell'ipotesi, invece, della c.d. "ipoteca differita" 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 inserita, unitamente alla copia autentica del contratto di mutuo, nel fascicolo 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 mista;
- 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 e/o assegni circolare intestati al creditore utilizzando le somme giacenti sul conto corrente intestato alla procedura dovendosi escludere pagamenti in contanti.
- 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 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, quindi, nella Cancelleria copia della dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita utilizzando il format allegato alla circolare n. 8_2017;
- 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 CARLO CONTI (C.F.: CNTCRL64A20E617J) con studio in Monza, via Gerardo dei Tintori n. 7 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

Rag. Paolo Longoni (cod.fisc. LNGPLA62R09F704Y) con studio in Monza MB, 20900, Via Modigliani 11 quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore

NOMINA

Edicom finance s.r.l., Partita Iva 05091140961, PEC edicomfinance@pec.it quale Gestore della Vendita telematica

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- di vigilare affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, come previsto dall'art. 560 II co c.p.c.;
- verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombeni 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;
- 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 come stabilito dall'art. 560, VI co c.p.c.;

- segnalare se il debitore abbia dato in locazione o in godimento l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice ovvero se il debitore e il suo nucleo familiare abbiano smesso di abitare nell'immobile pignorato al fine di ordinare la liberazione dell'immobile come stabilito dall'art. 560 VI e VIII co c.p.c.
- 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 VI e VII co c.p.c. e cioè' allorché' il bene non costituisca residenza effettiva del debitore eventualmente con la sua famiglia, ovvero tali soggetti abbiano posto in essere alcuna delle violazioni di cui alla citata disposizione, notificando l'ordine entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento e rispettando le indicazioni stabilite dalla ~~presente~~ 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.

Monza, 12/7/2021

Il Giudice dell'esecuzione
(dott. Simone Romito)

