

TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Caliarì,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28.10.2025
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Rilevato che:

- con deposito del 13.10.2025
hanno formulato osservazioni alla relazione periziale integrativa depositata dal perito stimatore in data 10.09.2025 su richiesta del G.E.;
- segnatamente, deducendo che l'elaborato risulta viziato da macroscopici errori di fatto e di diritto, i debitori hanno lamentato:
 1. la manifesta inattendibilità della perizia per grave negligenza nell'individuazione dello strumento urbanistico vigente, avendo il perito fatto riferimento ad un inesistente PGT 2023 e ignorato la variante generale del 2024;
 2. l'erronea valutazione dell'impatto del vincolo preordinato all'esproprio (avendo il CTU applicato al valore di mercato del terreno una drastica decurtazione in ragione di un'espropriazione non ancora avvenuta) e la violazione dei principi in materia di indennità espropriativa (ricevendo il futuro aggiudicatario un'indebita locupletazione determinata dal fatto di aver potuto acquistare a un prezzo irrisorio cui si aggiungerebbe un'indennità di esproprio calcolata sul valore pieno del bene);
 3. la palese incongruità del valore stimato quale conseguenza dei vizi metodologici rilevati, dal momento che il valore finale stimato risulta manifestamente irrisorio e avulso da qualsiasi logica di mercato, tenuto conto dell'ubicazione del terreno;
- quindi hanno chiesto *“IN VIA PRINCIPALE: Dichiarare la nullità e/o l'inutilizzabilità della relazione di stima integrativa depositata in data 19.08.2025 dall'Arch. Lorella Matassini, per i gravi vizi di fatto e di diritto*

esposti in narrativa, e per l'effetto disporre la nomina di un nuovo consulente tecnico d'ufficio che proceda ad una corretta e completa valutazione del Lotto 2, sulla base della strumentazione urbanistica attualmente vigente e di corretti principi estimativi. IN VIA SUBORDINATA: Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della richiesta principale, ordinare alla CTU Arch. Lorella Matassini di depositare una corposa integrazione alla propria perizia, emendandola dai vizi riscontrati e, in particolare, provvedendo a effettuare una nuova e completa stima del Lotto 2 basata sull'analisi della Variante Generale al PGT del Comune di Bernareggio, approvata con D.C.C. n. 13/2024 e vigente dal 07.08.2024, accertando la corretta e attuale destinazione urbanistica dei terreni; determinare il valore di mercato dei beni applicando corretti criteri estimativi, che tengano conto delle loro caratteristiche intrinseche e della loro ubicazione, senza operare l'illegittima decurtazione preventiva legata alla futura espropriazione. Con riserva di ogni ulteriore deduzione, eccezione e produzione.”;

- con deposito del 17.10.2025 l'esperto stimatore ha integrato la perizia depositata approfondendo gli effetti della variante della tratta D di autostrada Pedemontana lombarda sui mappali agricoli oggetto di interesse: nello specifico, partendo dai dati di base già in atti ha esplicitato il metodo adottato basato su calcoli differenziati per scenari e costruito sulle singole componenti, operando altresì una stima rapida dell'indennità potenzialmente riconoscibile per la porzione espropriata. Quindi ha concluso dichiarando che la stima è stata condotta *“tenendo conto dell'attuale configurazione urbanistica e della probabile interferenza con la Variante Pedemontana, già riflessa nei valori unitari e negli scenari di deprezzamento applicati. Eventuali procedure di esproprio future, con la relativa determinazione dell'indennità [...] costituiranno eventi successivi e incerti, non incidenti sul valore di stima ai fini della procedura esecutiva. Le eventuali indennità dovranno essere determinate dall'Autorità espropriante, mentre il valore qui espresso rappresenta il valore di mercato attuale del bene “allo stato” (as is), già comprensivo della prudente incidenza dei vincoli e delle limitazioni esterne note”;*
- all'udienza del 28.10.2025 i debitori si sono riportati integralmente alla propria nota, insistendo nelle domande ivi tratte, il creditore procedente ha

insistito per la vendita del lotto 2, dichiarando di non avere osservazioni alla perizia in atti così come integrata in ultimo, mentre il perito stimatore ha precisato che al momento della redazione della perizia il PGT vigente non prevedeva il passaggio della Pedemontana (come provato dal certificato di destinazione urbanistica estratto), che il perito non è attenuto a verificare la modifica del PGT negli anni, che per la limitazione di uso futuro che subirà (la quale non consentirà l'utilizzo quale terreno agricolo) è coerente applicare la svalutazione indicata in perizia.

Ritenuto che:

- la richiesta di aggiornamento di perizia disposta con provvedimento del 14.07.2025 sia stata motivata proprio dalla necessità di verificare che lo stato di fatto e di diritto del bene non avesse subito alterazioni nel corso della procedura: in tale occasione, il perito ha svolto tutti i rilievi necessari per operare una nuova valutazione e fornire tutte le informazioni opportune per rendere debitamente edotti i potenziali interessati;
- la nuova perizia risponde alla predetta esigenza e consente un valido e regolare svolgimento della procedura;
- benchè la perizia depositata in data 10.09.2025 faccia riferimento a un *“vigente piano di governo del territorio (PGT 2023)”*, la stessa aggiunge espressamente che il terreno è già assoggettato a vincolo preordinato all'esproprio in quanto interessato dalla futura realizzazione della tratta D della Pedemontana (di qui la svalutazione operata), con specifica indicazione, altresì, del cronoprogramma ufficiale approvato dalla Regione; non si può ritenere, quindi, che l'elaborato sia carente delle informazioni necessarie per veicolare il contenuto della variante rilevata dai debitori;
- le censure mosse dai debitori appaiono connotate da illogicità e incongruenza nella loro sistematicità: se da un lato la contestazione mossa sub. 1¹, lamentando la mancata considerazione del vincolo indurrebbe a concludere che la perizia riporta valori errati per eccesso (censura, peraltro, denotata da una carenza di interesse da parte del debitore, il quale, in ragione della propria posizione, detiene un interesse a ricavare dalla vendita del bene staggito il più

¹ Si fa riferimento alla numerazione sopra adottata in fase di elencazione dei motivi esplicitati nelle note depositate dai debitori in data 13.10.2025.

alto valore possibile), il motivo esposto sub. 2 veicola una censura in termini di eccessiva svalutazione;

- mentre i debitori hanno mosso rilievi senza allegare puntualmente quale sarebbe stato il valore congruo e il criterio corretto da applicarsi, il perito ha esplicitato puntualmente il calcolo operato e la metodologia applicata, giungendo a una determinazione di valore congrua con i criteri indicati;
- la perizia depositata in data 10.09.2025, così come integrata con deposito del 17.10.2025, giunge a conclusioni condivisibili e il valore del terreno determinato nelle conclusioni dell'elaborato deve ritenersi congruo: nello specifico, il perito ha congruamente specificato che il bene è stato determinato sulla base del valore di mercato attuale del bene, comprensivo della prudente incidenza dei vincoli e delle limitazioni esterne note. La perizia, infatti, non può fornire risultanze paramtrate su valori che riflettono come certe ed attuali opere che allo stato non sono ancora state realizzate e di cui risultano incerte le modalità di realizzazione e le tempistiche;
- tanto premesso,
 - ✓ non si rende necessaria *“una nuova e completa stima del Lotto 2 basata sull'analisi della Variante Generale al PGT del Comune di Bernareggio, approvata con D.C.C. n. 13/2024 e vigente dal 07.08.2024”* posto che la perizia in atti già ne tiene conto,
 - ✓ la perizia in atti evidenzia *“la corretta e attuale destinazione urbanistica dei terreni”*,
 - ✓ il valore dei terreni è stato determinato *“applicando corretti criteri estimativi, che teng[o]no conto delle loro caratteristiche intrinseche e della loro ubicazione”*,
 - ✓ la presenza di un vincolo preordinato all'esproprio deve essere considerata in sede di determinazione del valore, costituendo un limite che incide sul suo futuro godimento,
- che si possa quindi procedere a delegare alla vendita del Lotto n.2 alle condizioni di perizia,

p.q.m.

- **RIGETTA** le domande formulate dai debitori in sede di osservazioni alla perizia perché infondate per i motivi sopresposti;

- **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. il Dottor Andrea Moscardini. Un fondo spese dell'importo di € 1.000,00 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 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:

terreno agricolo a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **51.966,00 mq**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), partita 2644, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 3970, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 8,20 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO - Coerenze: mapp.185 , via Papa Giovanni XXIII, mapp. 6, mapp. 11
- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), porzione-, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 18,16 €, reddito dominicale 18,92 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO - Coerenze: mapp. 31 , mapp. 186 , mapp. 9 , mapp. 11
- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 45066, reddito agrario 279,30 €, reddito dominicale 290,93 € - Coerenze:mapp.li 176,42,36,34,32, 185,9,4,21,5,8,3, 1, 16

al prezzo base non inferiore di Euro **190.000,00** e l'offerta minima di Euro **142.500,00** con rilancio minimo di Euro 1.000,00.

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 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 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 pedissequae 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 fidejussione 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 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 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 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 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 ricevuti 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) 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 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, 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.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONFERMA

Luigi Andrea Falce con studio in Muggiò via I° Maggio n. 121 (CF: FLCLND69E04D969A) 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONFERMA

dottor Andrea Moscardini con studio in Monza Via Ludwig van Beethoven 12 (C.F.: MSCNDR76T21F704S) quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONFERMA

Astegiudiziarie inlinea s.p.a. con sede in Livorno Scali D'Azeglio 2/6 (CF: 01301540496) 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 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 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.

Si comunichi.

Monza, 03/01/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Giulia Calari