



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

Successivamente oggi 06/02/2014 alle ore 15:10 sono comparsi per il creditore precedente Banco Popolare soc. coop. l'avv. Adraiana Andreotti; per il creditore intervenuto Italfondario l'avv. Elisabetta Marazzini in sost. dell'avv. Alfredo Aria; [REDACTED] l'avv. Riccardo Sassi; [REDACTED] l'avv. Anna Maria Ghelli che si costituisce depositando comparsa e procura;

[REDACTED] l'avv. Andrea Marcora

per Equitalia Nord s.p.a. il funzionario Domenico Casale;

E' presente il perito estimatore che espone i risultati della sua indagine precisando che:

per la villa in Dairago nulla osta alla vendita e il valore di stima è pari a € 487.170,00;

per il terreno in Villa Cortese (fg. 4 mapp. 325) nulla osta alla vendita e il valore di stima è pari a € 19.385,00;

per il terreno in Villa Cortese (fg. 4 mapp. 67 e 68) nulla osta alla vendita e il valore di stima è pari a € 39,143;

per i terreni in Legnano e il terreno in Dairago si devono attendere le notizie dall'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione;

per i terreni in Busto Garolfo si rappresenta che gli stessi attualmente sono censiti come terreni agricoli, ma nel PGT adottato si prevede una destinazione commerciale per uno dei terreni e residenziale per l'altro; entro la fine di marzo il Comune potrebbe decidere se approvare definitivamente questo strumento urbanistico; attualmente il valore dei terreni di cui si discute è pari ad € 15.000 circa, ma con il cambio di destinazione si raggiungerebbe una somma all'incirca pari ad € 500.000,00 circa e senza precisione alcuna;

il GE invita le parti alla discussione relativamente alla messa in vendita della villa in Dairago nonché dei terreni in Villa Cortese, mentre per gli altri beni pignorati ogni decisione è rinviata all'udienza del 17.4.2014 h. 9,45 disponendo che per il 10.4.2014 il perito estimatore trasmetta alle parti una breve relazione di aggiornamento.

In ordine a quanto oggetto di discussione in data odierna l'avv. Marcora rappresenta che sarebbe più utile attendere il completamento degli accertamenti relativi agli altri beni. Deposita memoria che scambia con le altre parti. Rappresenta che – secondo il proprio assistito – potrebbe essere più efficace la ricerca di acquirenti da parte dei debitori direttamente. L'avv. Marcora mette in luce l'irragionevolezza di procedere con la messa all'asta alle condizioni di valore da ultimo messe in luce dal CTU in particolare se confrontate con i risultati economici che i debitori avevano raggiunto nel corso dell'anno 2012 attraverso l'esecuzione della transazione sottoscritta con i creditori che aveva attribuito ai debitori stessi l'onere di ricercare acquirenti.

L'avv. Sassi si associa alle richieste dell'avv. Marcora sull'opportunità di differire e chiede l'autorizzazione per la propria debitrice ad abitare nell'immobile.

L'avv. Ghelli si associa e chiede un rinvio delle vendite.

L'avv. Adriana Andreotti, presa ora visione della memoria, ne contesta alcuni assunti riservandosi un più preciso esame, ribadendo la reiterata disponibilità del proprio assistito condizionata ad analoga disponibilità di altri creditori muniti di titolo. Quanto ai beni oggetto di discussione nella presente udienza, insiste per la loro vendita, anche con modifica del prezzo base d'asta indicato dal perito estimatore per il caso in cui pervenisse offerta cauzionata di maggiore valore da un terzo. L'avv. Andreotti non si oppone alla autorizzazione all'abitazione da parte della [REDACTED]

L'avv. Marazzini si rimette.

Domenico Casale per Equitalia si rimette.

Il G.E. visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita;

ritenuta che nessuna ragionevolezza assista alla richiesta di differire le vendite per tutti gli immobili staggiti, i quali tenuto conto della loro diversa natura e ubicazione territoriale devono essere venduti in singoli lotti;

ritenuto che, per le ragioni meglio espresse nella separata ordinanza di liberazione dell'immobile, la debitrice eseguita debba immediatamente rilasciare il bene in quanto la sua presenza potrebbe essere di ostacolo ad una proficua vendita;

rilevato altresì che nulla impedisce ai debitori di cercare acquirenti interessati alla procedura ed eventuali offerte reali di acquisto potranno essere sempre considerate dalla procedura, vuoi perché – se non ancora fissate le aste – il giudice potrà modificare il prezzo base così come qui di seguito stabilito, vuoi, perché, se già fissate le aste quel prezzo offerto realmente costituirebbe la base di gara per gli offerenti;

visto l'art. 591-bis cpc;

#### **dispone**

la vendita del bene immobile pignorato e vista la relazione dell'esperto,

#### **determina**

**il valore del compendio pignorato nel modo seguente:**

- lotto 1: villa in Dairago € 485.000,00;
- lotto 2: terreno in Villa Cortese (fg. 4 mapp. 325) € 19.000,00;
- lotto 3: terreno in Villa Cortese (fg. 4 mapp. 67 e 68) € 39,143;

#### **delega**

al compimento delle operazioni di vendita, il notaio, dott.ssa Simona Guadagno, con studio in Cinisello B.mo, via Carducci n. 8 e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 7.500,00 che pone a carico solidale dei creditori tutti;

**Dispone che il pagamento del suddetto fondo spese avvenga nel termine di giorni 45 dalla data della presente udienza, sul conto corrente che il delegato alla vendita - sentito se necessario il custode - provvederà a comunicare tempestivamente, CON AVVISO AI CREDITORI CHE IL MANCATO PAGAMENTO DEL FONDO SPESE NEL TERMINE INDICATO DETERMINERÀ LA DICHIARAZIONE DI IMPROCEDIBILITÀ DELLA PRESENTE AZIONE ESECUTIVA.**

**Nomina custode del compendio pignorato, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG s.p.a., domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, piano II, lato via Manara. che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.**

Se l'immobile risulta locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i canoni.

**Invita il predetto custode ad avvisare il delegato dell'incarico conferitogli, mediante invio a mezzo fax di copia del presente provvedimento.**

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico, ad eccezione della somma di € 500,00, oltre IVA, che si liquidano sin d'ora a titolo di acconto in favore dell'istituto.

**Il delegato provvederà quindi a:**

**A)** fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

**B)** fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

**C)** stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

**D)**

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 120 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. Italfondiario e Banco Popolare (ciascuno in ragione della porzione di credito) quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

**E) Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo** per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, **il delegato provvederà:**

a fissare la data della vendita con incanto dell'immobile pignorato **entro sette giorni dalla data in cui ha tenuto la vendita senza incanto e avendo cura di predisporre un'unica pubblicità**, stabilendo:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. Italfondiario e Banco Popolare (ciascuno in ragione della porzione di credito) quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni

dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

7) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art.173 quater disp.att. c.p.c.;

**F)** redigere un **avviso di vendita** contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal g.e., sito Internet, nome e recapito del custode) **con indicazione delle date fissate per la vendita senza incanto e per la (eventuale) vendita con incanto;**

**G)** effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B):

- sui siti internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) e sul portale nazionale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), nonché, sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunale del distretto della Corte d'Appello di Milano, dei quotidiani Il Corriere della Sera, Il Giorno, La Repubblica e sul relativo sito web [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), nonché, su Metro, con richiesta da presentare a Digicamere;

- mediante invio di adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio "Postal Target"; nonché sulla Rivista Astegiodiziarie e sul collegato free press; nonché, senza oneri aggiuntivi, sui collegati portali internazionali multilingue, [www.auctionsitaly.com](http://www.auctionsitaly.com) e [www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it), il tutto con richiesta da presentare ad Ediservice s.r.l.;

- per gli immobili con valore stimato pari o superiore ad € 100.000,00, mediante "Video-Tour", nella sezione ANNUNCI - Case e Immobiliare del sito [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it), accessibile da smart phone o tablet, tramite QR CODE, pubblicato sul quotidiano La Repubblica, nonché da entry point sul sito [www.repubblica.milano](http://www.repubblica.milano), con richiesta da presentare a Ediservice s.r.l.;

- mediante affissione all'albo del Tribunale.

**H)** esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

**I)** redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

**L)** autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

**M)** predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

**N)** entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

**O)** prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte,

per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; **il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;**

**P) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori** di cui al punto N), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

**Q) provvedere all'immediato pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, depositando, quindi, nella cancelleria del g.e.,** copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati e al netto delle spese di chiusura del conto, nonché copia della nota di trascrizione del decreto di trasferimento.

Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

**Per l'ipotesi in cui il delegato proceda alla vendita con incanto, provvederà altresì:**

**R)** sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

**S)** a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

**T)** a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da I) a Q);

**U)** in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

**In mancanza di istanze di assegnazione,** il g.e. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore sino ad 1/4 a quello come sopra determinato dal g.e., secondo le modalità di cui ai punti da A) a U); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione sino ad 1/4 rispetto a quello come precedentemente determinato e a nuova vendita con le medesime modalità (punti da A) a U)); in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il g.e.

**Dispone che il creditore a carico del quale è stato posto il fondo spese provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data odierna.**

**N.B. Dispone che il delegato, in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008** (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n.8/8745 art.9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia.

**Si segnala che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto/ 15 settembre.**

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Sergio Rossetti

