

N. 357/2020 R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Sezione esecuzioni

Il g.e.s, a scioglimento della riserva incamerata;
Rilevato preliminarmente che Unicredit ha chiesto la concessione del privilegio ex art. 41 TUB con riferimento ad entrambi gli immobili pignorati;
che in realtà emerge che Unicredit vanta una ipoteca, iscritta nell'anno 2007, solo sull'immobile di Milano;
che la successiva iscrizione ipotecaria è del giorno 18.8.2020, iscritta a seguito di decreto ingiuntivo,
deve darsi atto che la stessa soccombe al pignoramento, trascritto in data antecedente, in virtù della previsione di cui all'art. 2916 c.c.
Il delegato non potrà quindi procedere ad assegnazione ex art. 41 TUB con riferimento al bene di Rho.
Peraltro, appare opportuno che nel caso di specie, attesa la peculiarità connessa alla presenza di sequestro penale, che non si proceda a versamenti ex art. 41 TUB e si rimetta ogni decisione sui versamenti al piano di riparto.

Con riferimento al provvedimento di sequestro preventivo disposto dal gip del Tribunale di Pavia e trascritto sugli immobili di Milano e di Rho, si osserva.

Il pignoramento è stato trascritto in data 9.7.2020, sia presso la Conservatoria di Milano 1 (immobile in Milano), sia presso la Conservatoria di Milano 2 (immobile in Rho).

Il sequestro preventivo penale risulta trascritto in data 23.12.2020 su entrambi gli immobili ed è pertanto successivo al pignoramento.

Non è dato ben da comprendere il reato sotteso al sequestro, posto che il ~~procedimento~~ costituendosi, ha prodotto solo la prima e la ultima pagina del provvedimento di sequestro; sembra peraltro che a questi sia stato contestato il concorso nel reato di peculato commesso da soggetto pubblico ufficiale. In particolare, nel dispositivo del provvedimento di sequestro è previsto quanto segue:

DISPONE

nei confronti di ~~pubblico ufficiale~~ ~~funzionario pubblico~~, in atti generalizzato, il sequestro preventivo ai fini della confisca in via diretta del profitto dei reati di peculato commessi pari all'importo di 412.544,67 euro, e in mancanza, il sequestro preventivo, finalizzato alla confisca per equivalente del medesimo profitto, di beni, di denaro, di beni mobili, di immobili e di saldi attivi di conti correnti sino alla concorrenza dello stesso importo euro 412.544,67 euro.

Ciò posto, si è quindi in presenza di sequestro disposto per la successiva confisca ex art. 322 ter c.p., norma che prevede

“Nel caso di condanna, o di applicazione della pena su richiesta delle parti a norma dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei delitti previsti dagli articoli da 314 a 320, anche se commessi dai soggetti indicati nell'articolo 322 bis, primo comma, è sempre ordinata la confisca dei beni che ne costituiscono il profitto o il prezzo, salvo che appartengano a persona estranea al reato, ovvero, quando essa non è possibile, la confisca di beni, di cui il reo ha la disponibilità, per un valore corrispondente a tale prezzo o profitto.

Nel caso di condanna, o di applicazione della pena a norma dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per il delitto previsto dall'articolo 321, anche se commesso ai sensi dell'articolo 322 bis, secondo comma, è sempre ordinata la confisca dei beni che ne costituiscono il profitto salvo che appartengano a persona estranea al reato, ovvero, quando essa non è possibile, la confisca di beni, di cui il reo ha la disponibilità, per un valore corrispondente a quello di detto profitto e, comunque, non inferiore a quello del denaro o delle altre utilità date o promesse al pubblico ufficiale o all'incaricato di pubblico servizio o agli altri soggetti indicati nell'articolo 322 bis, secondo comma.

Nei casi di cui ai commi primo e secondo, il giudice, con la sentenza di condanna, determina le somme di denaro o individua i beni assoggettati a confisca in quanto costituenti il profitto o il prezzo del reato ovvero in quanto di valore corrispondente al profitto o al prezzo del reato”.

La Suprema Corte Penale, di recente, ha avuto modo di occuparsi del tema legato al collegamento fra pignoramento anteriore e sequestro preventivo penale successivo (cfr. Cass. Penale sent. N. 30294/2021), relativamente ad una ipotesi, analoga alla presente, di sequestro non disposto secondo la Disciplina del Codice Antimafia.

La Corte a tal proposito, ha *in primis* ritenuto la inapplicabilità in via analogica della relativa disciplina antimafia.

La stessa, inoltre, ha ritenuto la applicabilità del principio *dell'ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie.

In particolare ha affermato:

2.2. Nel caso di specie, trova invece applicazione il principio, ormai pacifico nella giurisprudenza di legittimità, per cui l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in sede esecutiva dipende dalla data di trascrizione del sequestro preventivo, che deve essere antecedente a quella del pignoramento immobiliare, venendo così tale precedenza a costituire il presupposto necessario per disporre la confisca del bene anche nei confronti del terzo acquirente.

2.3. Orbene, il vincolo nascente dal sequestro preventivo sugli immobili in contestazione risulta invece trascritto posteriormente all'atto di pignoramento immobiliare ed è perciò inopponibile alle ricorrenti, terze acquirenti dei beni per aggiudicazione della vendita disposta nella procedura esecutiva.

2.4. I beni risultano quindi appartenere pieno iure alle ricorrenti, in ottemperanza al principio dell'ordo temporalis delle formalità pubblicitarie enucleato all'art. 2915 cod. civ. (sul punto, già Sez. 3, n. 51043 del 3/10/2018, Deni e altri, non mass.), dovendosi affermare il principio che «l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente dipende dalla trascrizione del sequestro preventivo, che deve essere antecedente a quella del pignoramento immobiliare, in modo da rappresentare il presupposto per la legittimità della confisca, anche disposta successivamente all'acquisto. Diversamente, se la trascrizione del sequestro è successiva al pignoramento, il bene appartiene al terzo "pieno iure" con conseguente impossibilità di disporre la confisca posteriormente all'acquisto di esso da parte del terzo aggiudicatario della vendita” (cfr. Cass. Penale sent. N. 30294/2021).

Ne consegue che la presenza di sequestro successivo non osta alla vendita e può procedersi quindi alla stessa.

Appare in ogni caso opportuno e doveroso che il delegato precisi espressamente, all'interno dell'avviso di vendita, che i due pignorati sono stati anche oggetto di sequestro preventivo penale in data successiva al pignoramento;

che il sequestro pensale NON può essere cancellato dal giudice della esecuzione e che l'aggiudicatario/acquirente, dovrà richiedere al giudice penale la cancellazione del sequestro medesimo allegando prova della buona fede nell'acquisto (come disposto nella sentenza riportata); in ogni caso sarà onere del delegato, in occasione di ogni vendita, notificare della stessa l'erario che ha provveduto alla trascrizione del sequestro, nonché la Avvocatura dello stato, con invito all'intervento in giudizio.

Ciò premesso,

vista la istanza di vendita dei creditori;

ritenuto che appare opportuno che la vendita venga tenuta in modalità non telematica, in modo che il delegato possa offrire alle parti interessate ogni ulteriore delucidazione;

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;
- dispone la vendita degli immobili pignorati;
- ravvisandone i presupposti, emette ordine di liberazione dell'immobile come da separato provvedimento relativamente all'immobile di Milano;
- emette con separato provvedimento istruzioni per l'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma per il caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario formuli istanza in tal senso relativamente all'immobile di Rho; peraltro, come già precisato a verbale di udienza, atteso che il debitore risiede in altro luogo, sarà onere del custode verificare se lo stesso risieda unitamente alla compagna; per la ipotesi in cui non risieda ivi il delegato depositerà istanza per l'ordine di liberazione;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis secondo comma c.p.c.;
- evidenziato alle parti che l'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della data prevista per il deposito delle offerte;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode;

CONFERMA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati il professionista sopra indicato

_CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **accedere senza indugio** al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione e prendendo contatti con l'attuale occupante;
- **curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di**

godimento dei beni, laddove esistenti, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

- **intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione;
- **prendere contatti con il precedente custode**, acquisendo dallo stesso ogni informazione utile sull'immobile, prendere altresì contatti con il professionista delegato alla vendita, trasmettendogli ogni 6 mesi una dettagliata relazione in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti emesso, al fine di consentire a quest'ultimo di redigere esaurienti relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

ORDINA

al custode già nominato e la cui nomina in questa sede si conferma di trasmettere copia del presente provvedimento al delegato non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica, provvedendo in ogni caso entro 5 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail;

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):

Lotto 1 foglio 14, mapp. 444 sub. 26 esub. 39 (Rho) € 110.000,00;

Lotto 2 Foglio. n. 92; Mapp. n. 33, Sub.709 (Milano) € 100.000,00

ASSEGNA

a titolo di fondo spese, la somma di € 1.500,00 a carico del creditore ipotecario da versare entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, autorizzando il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.500,00 in caso di necessità di procedere ad ulteriori esperimenti di vendita.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il GE dispone che il professionista delegato provveda:

1) al **controllo** della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della certificazione ex art. 567 secondo comma c.p.c. e della relazione dell'esperto, e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne immediatamente il GE;

nei giorni immediatamente precedenti la vendita effettuerà **visure ipotecarie e catastali aggiornate** per verificare se sull'immobile vi siano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli e/o modifiche catastali e/o dello stato dei luoghi, delle quali informerà immediatamente il GE;

2) al controllo che nella stima sia stato indagato lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili in relazione alla loro regolarità edilizia e urbanistica e alle risultanze ipotecarie ventennali come indicato nel quesito di stima;

3) qualora non sia già stato aperto, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** con indicazione del relativo numero di RGE, in relazione al quale si autorizza fin d'ora il servizio di home banking dispositivo,

a versarvi l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate,

4) a formare l'**avviso di vendita** secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;

5) a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle **operazioni di vendita**, che svolgerà con le modalità di seguito indicate;

6) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della perizia, come previsto dall'art. 490 c.p.c., autorizzando sin da ora il professionista delegato a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;

le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura, ivi compresi i costi del gestore della vendita telematica - dovranno essere intestate al creditore che ha versato i relativi fondi;

nel caso in cui il creditore precedente sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori intervenuti e il conto corrente della procedura non sia capiente, le spese di pubblicità (assistite da privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c.) saranno addebitate alla procedura solo all'esito del versamento del saldo del prezzo o poste a carico dello Stato per l'ipotesi di chiusura del processo prima della fase di distribuzione;

7) a **esaminare le offerte** verificando anche la congruità della cauzione prestata, e dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente o a quanto disposto nella presente ordinanza;

8) all'effettuazione della **gara** tra gli offerenti pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior offerente e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

9) a redigere **il verbale** delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente a prova della pubblicità effettuata;

10) a verificare le intenzioni dell'aggiudicatario in relazione all'attuazione dell'**ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c.** (se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi) ed acquisirne la volontà per iscritto quanto prima e comunque entro la data di versamento del saldo prezzo e a depositare nel fascicolo telematico la relativa dichiarazione (sia che vi sia richiesta/istanza, sia che vi sia rinuncia);

ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode;

11) nell'ipotesi di vendita di **più lotti**, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al DM 55/2014;

12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del G.E.;

13) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. o ex art. 590 bis c.p.c.;

14) a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura o al creditore fondiario;

15) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso e della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e oneri di legge, quantificati provvisoriamente secondo i valori medi applicabili;

16) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

17) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

18) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale potrà depositare nota riepilogativa del credito entro dieci giorni dopo l'esperimento di vendita ove ciò sia necessario in relazione al prezzo di aggiudicazione, in caso contrario si farà riferimento agli atti già depositati), a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (prima tabella del progetto di distribuzione) e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori;

così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00;

nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia;

19) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

20) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - bozza del decreto di trasferimento redatta in conformità al modulo in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF unitamente alla scansione degli allegati al decreto secondo la circolare decreti di trasferimento telematici ed il vademecum ivi pubblicati; in caso di richiesta di benefici fiscali utilizzando i moduli corretti e aggiornati ivi pubblicati; depositare quindi in Cancelleria la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati;

se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

in caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite come desumibile dalla perizia di stima o, in caso la stima non indicasse i valori distintamente, dai valori catastali;

la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di restrizione dei gravami dai beni trasferiti ex art. 586 primo comma c.p.c. anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare lo stato civile e il regime patrimoniale dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica;

alla bozza di decreto dovranno essere allegati i documenti indicati nella circolare decreti di trasferimento telematici sopra citata;

21) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 terzo comma c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), **annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di restrizione dei gravami indicate nel decreto, anche formando le necessarie copie del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 bis DL 179/2012 e a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

22) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione anche senza attenderne l'approvazione;

23) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del **custode giudiziario** ove persona diversa dal delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza a questo Giudice affinché vi provveda;

24) a meno che il Giudice non abbia disposto un unico tentativo di vendita in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal giudice dell'esecuzione;

25) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte e a dare inizio alle operazioni di vendita il giorno successivo, procedendo ad ogni altro incombente come sopra indicato;

26) a meno che il Giudice non abbia disposto due soli tentativi di vendita in caso di **infruttuoso esperimento della seconda vendita** e in mancanza di domande di assegnazione, determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto rispetto all'ultimo praticato, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, fissando un nuovo esperimento di vendita come indicato al punto precedente;

27) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di **infruttuoso esperimento anche di questa vendita**, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode, ove nominato, (con specifica indicazione delle richieste di visita ricevute ed effettuate senza indicazione dei nominativi), sia dal professionista delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

il professionista delegato provvederà ad effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno e il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

28) a depositare **relazioni in ordine alle attività svolte** secondo le seguenti modalità:

a) entro 10 giorni dalla nomina un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, ove già non depositato in caso di custodia anticipata;

b) successivamente ogni sei mesi un rapporto riepilogativo delle attività svolte nella procedura con riferimento anche all'attività svolta dal custode;

29) a segnalare tempestivamente l'**esaurimento del fondo spese** depositando relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari;

30) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito di **nota di precisazione del credito**,

e, subito dopo il deposito della bozza di decreto di trasferimento, a chiedere al GE la liquidazione delle proprie competenze - con atto principale contenente gli importi richiesti -, allegando **unicamente conteggi e giustificativi delle spese anticipate dal delegato**; analogo onere spetta al custode;

31) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modulo pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, depositandolo nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, allegando nota pro forma con il conteggio delle proprie competenze con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, oltre a giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito;

32) a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé** entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del GE alla fissazione della relativa udienza, e a notificare l'invito per la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente dichiarato la residenza o eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006;

33) a dare atto dell'**approvazione del progetto di distribuzione** se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;

34) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente;

35) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare **entro il giorno successivo** il verbale dell'udienza di approvazione, attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice ed effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario – e provvedendo a chiudere detto conto, depositando entro 7 giorni dall'effettuazione dell'ultimo pagamento un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegandovi la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate);

36) qualora, alla scadenza di tale termine, residuino somme non distribuite (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal GE per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), informare immediatamente il GE dei motivi e, su disposizione del GE, provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate e vigilare sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui

all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio, secondo le informazioni di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'**offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 357/2020 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o

davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

PUBBLICITÀ

che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
nonché

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano).
Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Davide D'Augusta, ai nn. 02.57494571, cell: 348.0542793, o per posta elettronica all'indirizzo legalemilano@manzoni.it

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia) e Leggo.

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Salvina Galesi ai nn. 0225843066 cell. 3398612142 o per posta elettronica all'indirizzo essere salvatrice.galesi@caiorcsmmedia.it
ed ancora:

- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Simona Caterbi

