



**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**

**VERBALE DI UDIENZA**

Oggi 11/09/2019 alle ore 13.00, innanzi al GE dott.ssa Caterina Trentini sono comparsi:  
per il creditore procedente INTESA GESTIONE CREDITI [REDACTED] oggi sostituito dall'avv.  
[REDACTED]  
è altresì presente per il delegato e custode l'avv. [REDACTED]

il creditore ed il delegato danno atto del fatto che:

- attualmente sull'immobile non insistono ipoteche salvo quella di BANCA INTESA che è stata rinnovata come da nota che verrà depositata unitamente alla prima iscrizione e a ispezione ipotecaria aggiornata
- dal pignoramento successivamente trascritto è originata una procedura estinta come da provvedimento che verrà depositato,
- la voltura catastale è in corso di ultimazione e il creditore ne depositerà copia
- il delegato ha accertato che le spese condominiali annue ammontano a 680 euro circa

Il delegato pubblicherà le foto unicamente una volta opportunamente bollinate.

Il procuratore del creditore procedente, unitamente agli altri creditori muniti di titolo:

- chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa eventuale riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto,
- autorizza l'incasso dell'assegno circolare intestato alla procedura e l'apertura di un conto corrente con le somme così ricavate per far fronte alle spese di procedura.

Il creditore fondiario insiste per l'applicazione del privilegio di cui all'art. 41 TUB.

Il Giudice dell'esecuzione

- 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;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis secondo comma c.p.c.;
- evidenziato alle parti che sarà l'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della vendita;
- evidenziato:

- che allo stato non vi è certezza in ordine alla possibilità per il delegato di verificare agevolmente l'attribuibilità all'offerente del certificato di firma digitale con il quale è stato sottoscritto il file xml contenente l'offerta, atto con il quale nel sistema delle vendite telematiche l'offerente manifesta la propria volontà di formulare offerta irrevocabile d'acquisto per un dato immobile a un dato prezzo, indicando al contempo l'indirizzo pec al quale desidera siano inviate le credenziali per partecipare all'asta - il che equivale in sostanza a fare propri i rilanci che con quelle credenziali verranno effettuati - ;

- che detta incertezza può risultare *“pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”* ex art. 569 quarto comma c.p.c.

dispone procedersi alla vendita con modalità tradizionali, alle condizioni sotto indicate.

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

#### DELEGA

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

#### FISSA

termine di tre mesi per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente o ipotecario di primo grado se presente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti ex art. 569 ultimo comma c.p.c.;

#### determina

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

**70.000,00 euro**

#### 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 documentazione ipo-catastale e/o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; avendo cura, nei giorni immediatamente precedenti la vendita, di effettuare **visure ipotecarie aggiornate** onde verificare se sull'immobile vi siano trascrizioni pregiudizievoli, delle quali andrà data immediata notizia a questo GE;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D. Lgs. 380/2001, nonché delle notizie di cui agli artt. 46 del predetto D. Lgs. 380/2001 e 40 L. 47/85;



3) qualora non sia già stato aperto in precedenza, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** (“procedura esecutiva RGE 46110/1999”), 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,

e – nel caso in cui con il presente provvedimento sia stata nominata SIVAG SPA quale custode – a bonificare alla stessa sul conto corrente intestato alla società (IBAN: Codice IBAN: IT 27 P 03069 09752 100000000425) con causale “fondo spese procedura esecutiva RGE 46110/1999” la somma di € 800,00 per fare fronte alle spese vive che l’istituto dovrà ragionevolmente sostenere;

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 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati; 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 dinanzi a sé delle parti e degli offerenti che hanno depositato l’offerta, per la deliberazione sulle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti, e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

6) all’esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale (come prevista dall’art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento), autorizzando sin da ora il professionista delegato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - 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 a nome del 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) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall’art. 571 ultimo comma c.p.c.);

8) a **prendere cognizione delle offerte**, previa apertura delle buste nel corso dell’udienza fissata e alla presenza degli offerenti;

9) all’esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l’inefficacia o l’inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;

11) all’effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l’**aggiudicazione** a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore l’immobile è aggiudicato all’ultimo 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 al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata;

12) a redigere il verbale dell’udienza, **depositandone copia informatica nel fascicolo dell’esecuzione unitamente a prova della pubblicità effettuata;**



13) 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 conseguita 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;

14) 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. per approvazione); 15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del **residuo prezzo e delle spese** necessarie da versare sul conto della procedura;

17) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento incumbenti 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 (a tale scopo il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche);

18) 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.;

19) 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);

20) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere;

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 non potrà eccedere il 60% e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.0000,00;

il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di quest'ultimo sarà considerata una grave inadempienza ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

22) 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 (nella sezione Fallimenti, Esecuzioni, Aste/Informazioni e servizi/Per i professionisti/Procedure esecutive individuali/Moduli), depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF unitamente alla scansione degli allegati al decreto (in caso di richiesta di benefici fiscali utilizzando i moduli corretti e



aggiornati, pubblicati nella sezione sopra indicata) e 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.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
- dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo, ivi compresa la parte eventualmente versata ex art. 41 TUB;
- ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;
- verbale di aggiudicazione.

23) 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 cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis terzo comma n. 11 c.p.c.;

24) 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;

25) 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;

26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;



- 27) in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, **solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si prevedano più esperimenti di vendita**, 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 esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- 28) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c., procedendo ad ogni altro incumbente come sopra indicato;
- 31) in caso di **infruttuoso esperimento della seconda vendita** senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, **solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si prevedano più esperimenti di vendita**, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/5 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
- 35) 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 degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), 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. Nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista delegato dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 36) a **depositare relazioni in ordine alle attività svolte** secondo le seguenti modalità:
- a) depositando, entro 10 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, ove già non depositato in caso di custodia anticipata;
- b) depositando, ogni sei mesi (con decorrenza dal deposito del rapporto di cui alla lettera che precede), un rapporto riepilogativo delle attività svolte nella procedura con riferimento anche all'attività svolta dal custode (in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al professionista delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente);
- 37) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'**esaurimento del fondo spese** la predetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita;
- 38) a richiedere tempestivamente, e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori il deposito della loro **nota di precisazione del credito**, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a questo Giudice, **allegando unicamente conteggi e giustificativi delle spese anticipate dal delegato e delle quale si chiede la liquidazione**; analogo onere spetta al custode;
- 39) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modulo pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano (nella sezione Fallimenti, Esecuzioni, Aste/Informazioni e servizi/Per i professionisti/Procedure esecutive individuali/Moduli), depositandolo nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non prima della - e non oltre il termine di 30 giorni dalla - comunicazione della liquidazione delle spettanze del professionista delegato e del custode da parte del Giudice), **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;

40) a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé** e nel proprio ufficio entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del GE alla fissazione della relativa udienza, e a notificare il provvedimento in cui fissa 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 eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006;

41) 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;

42) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo a questo Giudice onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

43) 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 i provvedimenti di liquidazione del GE, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e 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);

44) 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.

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 ovvero presso altro locale idoneo indicato nell'avviso di vendita, con le modalità 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.

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  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale 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. 46110/1999 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, con 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 in nome e per conto 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 presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.



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 ed esaminate le offerte, della istanza di assegnazione se presente.

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.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione



già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

**L) 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).**

### **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 seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- 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 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 GE  
dott.ssa Caterina Trentini





**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

Il Giudice dell'esecuzione,

evidenziata l'opportunità che i prossimi esperimenti di vendita abbiano luogo secondo quanto previsto dall'art. 569 quarto comma c.p.c.

fermo restando che eventuali avvisi di vendita già pubblicati resteranno fermi con le modalità di vendita ivi indicate,

per gli avvisi di vendita che il delegato debba ancora pubblicare e limitatamente al numero di esperimenti di vendita già delegati e ancora da svolgersi

**DISPONE**

- che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura";

- che GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia:

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che opererà con il proprio portale fallcoaste.it al costo di 100 euro a esperimento di vendita (solo servizio di gestore della vendita, senza servizi aggiuntivi a pagamento)

- che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

**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 procedente 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.;



in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- 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'esperienza 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

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).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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 a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale 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.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della



Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell’avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

All’offerta dovranno essere allegati:



a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.



L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**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 indicato nell'istanza di assegnazione 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 telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

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 vendita 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 10 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 della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Salvina Galesi di RCS Pubblicità al n° 0225846033 [salvatrice.galesi@rcs.it](mailto:salvatrice.galesi@rcs.it)

- 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.

Si comunichi.

Milano, 14/06/2021

Il Giudice  
dott.ssa Caterina Trentini

