



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

Delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione, visti gli atti della procedura di cui in epigrafe, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza del giorno 19.03.2014 fissata per l'autorizzazione della vendita e sciogliendo la riserva ivi assunta;

-premessi che il custode avv. Michele Giarrizzo, dopo aver visionato i cespiti pignorati, ha constatato che gli stessi non sono vendibili in unico lotto e che, in ogni caso, occorre eseguire un rilievo planimetrico al fine di esattamente individuare i beni assoggettati all'esecuzione;

-rilevato che a tal fine il custode deve essere autorizzato a provvedere tramite professionista tecnico di propria fiducia con una spesa di Euro 1.000,00 oltre oneri accessori;

-ritenuto quindi che va comunque ordinata la vendita dei beni pignorati, fermo restando che l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato soltanto dopo l'esecuzione del predetto rilievo, da allegare ad ogni avviso di vendita, ad ogni verbale di aggiudicazione e ad ogni decreto di trasferimento

DISPONE

la vendita dei beni immobili pignorati da INTESA SANPAOLO s.p.a.;

vista la relazione dell'esperto arch. Anselmo Esposito

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

LOTTO PRIMO (sub. 53) Euro 176.000,00;

LOTTO SECONDO (sub. 3) Euro 206.000,00;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Michele Giarrizzo con studio in Milano, viale Caldara n. 43, cui assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 4.000,00 a carico del creditore procedente, anche al fine di provvedere ai costi del rilievo planimetrico di cui innanzi; in caso di esaurimento autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore un'integrazione di € 2.000,00.

Conferma la nomina custode del compendio pignorato già disposta in favore del delegato, che autorizza a procedere all'esecuzione del rilievo planimetrico sopra specificato, tramite tecnico di propria fiducia ed ai costi pure innanzi specificati.

In veste di custode il delegato provvederà, anche tramite un suo incaricato e previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente presso l'immobile gli interessati all'acquisto che intendano visitarlo.

Se il bene risulti locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i canoni.

Il delegato provvederà quindi a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese, ma comunque successivo all'esecuzione del rilievo planimetrico sopra indicato, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

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

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

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire presso una banca a scelta del delegato

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota dettagliata di precisazione del proprio credito, indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario; in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario;

E) Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore precedente a fronte di un'unica offerta, **il delegato provvederà a fissare la data della vendita con incanto dell'immobile pignorato per un giorno compreso entro il 45° successivo a quello per indicato per la convocazione di cui punto B), stabilendo:**

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal G.E.;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi conto intestato alla procedura

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante

da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota dettagliata di precisazione del proprio credito, indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario; in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario;

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

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

G) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B), sui quotidiani Corriere della Sera, La Repubblica, Il Giorno, Metro, sul sito internet www.tribunale.milano.it, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; sul sito internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

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

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

I) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

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

M) predisporre il decreto di trasferimento (da depositare in cancelleria, corredato da un fascicolo contenente tutti gli avvisi di vendita notificati, tutti i verbali delle operazioni e con la prova, per ogni avviso di vendita, della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

N) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta emissione del decreto

di trasferimento da parte del G.E., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

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

P) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto N), predisporre e depositare in cancelleria la bozza del progetto di distribuzione **in conformità alle istruzioni e allo schema del Tribunale**, da trasmettere al G.E. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) con la documentazione giustificativa, oltre che dei compensi dovuti al delegato, ai fini della liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori, **dopo averlo previamente sottoposto ai creditori stessi con invito a formulare osservazioni entro un congruo termine**; qualora i creditori formulino osservazioni, **il delegato ne darà conto nella bozza da lui predisposta, indicando le ragioni per le quali ha ritenuto di conformarsi ad esse ovvero di disattenderle;**

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

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

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

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

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

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

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

In mancanza di istanze di assegnazione, si dispone sin d'ora che il delegato proceda a:

V) fissare la vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a U); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di 1/4 e a nuova vendita con le medesime modalità (punti da A) a U)); in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il G.E. e i creditori, invitandoli a manifestare l'eventuale consenso ad ulteriori riduzioni del prezzo; **se nominato anche custode, il delegato contestualmente riferirà in ordine allo stato occupativo dell'immobile e al numero di persone che hanno chiesto di visitarlo.**

N. 3027/2012 R.G.E.

Si dispone inoltre:

- che il creditore a carico del quale e' stato posto il fondo spese provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data di comunicazione della presente ordinanza;
- che il delegato, in caso di mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia, previa approvazione del compenso da parte del G.E. se superiore a quello medio di Euro 250,00 oltre oneri accessori, ritenuto equo dalla Sezione;
- che il delegato trasmetta al G.E., entro due giorni dalla vendita, il verbale di aggiudicazione unitamente alla richiesta dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., qualora non sia stata già disposta in precedenza; se l'immobile risulta libero da persone e nella materiale disponibilità del delegato, quest'ultimo segnalerà detta circostanza specificando che non occorre provvedere in merito alla liberazione, procedendo in tal senso anche nel caso in cui l'aggiudicatario lo dispensi espressamente e per iscritto dalla liberazione.

Si comunichi.

Milano, 19 marzo 2014

Il Giudice dell'esecuzione
(in sostituzione dr.ssa Cogliandolo)

dr. Marcello Piscopo

