



**Tribunale di Milano**  
**TERZA SEZIONE**

VERBALE DI UDIENZA

Oggi **14 giugno 2016** alle ore 10:07 innanzi al Giudice dott.ssa Caterina Trentini sono comparsi:

Per ITALFONDIARIO SPA l'avv. MARCONI ROBERTO anche in sostituzione dell'avv. AULETTA ANDREA (LTTNDR68A09F839L) VIA BIANCHI GIOVINI, 3 22100 COMO

Eredi di CARLO SCARPA e ALBERTINA SCARPA l'avv. DELL'ACQUA BRUNO e l'avv. DELL'ACQUA FEDERICA (DLLFRC83E46B300S) VIA CARLO ALBERTO DA GIUSSANO, 19 20025 LEGNANO; oggi sostituiti dall'avv. ZANZOTTERA

Per PREALPI SERVIZI SRL l'avv. PERONI CESARE anche in sostituzione dell'avv. CERINI MICHELA per CONDOMINIO TORRE

E' altresì presente ai fini della pratica forense il dott. Rachele BARATTELLI

E' altresì presente per il professionista delegato l'avv. Martucci che riferisce come un bene sia stato compravenduto (lotto 2) mentre ne residuano 2:

- Lotto 1 non venduto al prezzo di 210.000,00
- Lotto 3 non venduto al prezzo di 229.000,00
- 

Le parti chiedono proseguirsi con le vendite.

Il GI

rilevato che quanto ai lotti sopra indicati gli esperimenti d'asta sin qui tenuti sono andati deserti;  
dispone

che il delegato alla vendita proceda alla fissazione di un ulteriore esperimento di vendita (solo) senza incanto al valore (c.d. prezzo base) di 180.000,00 (lotto 1) e 190.000,00 (lotto 3)

e che in caso di esito infruttuoso esperisca un ulteriore tentativo di vendita, sempre senza incanto, al prezzo pari al prezzo base precedente diminuito di un ulteriore quinto, avendo sempre cura di precisare nell'avviso di vendita che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo così come determinato; il professionista delegato dovrà sempre indicare il valore numerico del prezzo base d'asta e dell'offerta minima;

ordina

alle parti che rivestono il ruolo di creditori procedenti o intervenuti (sempre che possano compiere atti esecutivi) nell'ambito del processo esecutivo che ha dato luogo alla presente causa di versare al delegato alla vendita un ulteriore fondo spese per € 2.000,00 entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento a cura del delegato alla vendita, anche via fax o email;

avvisa

le parti che in caso di mancato pagamento del fondo spese nel termine sopra indicato la presente



procedura verrà dichiarata improseguibile per inattività delle parti;  
dispone

che il professionista delegato, per le future vendite che non siano già state fissate provveda:

- a comunicare tempestivamente la necessità di un fondo spese e ove concesso il suo mancato versamento;
- ad adoperarsi affinché (nel caso di aste deserte) siano eseguite almeno 3 vendite all'anno;
- a relazionare sullo stato occupativo dell'immobile, specificando se lo stesso risulta libero o occupato sulla base di un titolo opponibile alla procedura, **al fine dell'eventuale emissione dell'ordine di liberazione** (avendo cura quindi di specificare i dati catastali dell'immobile staggito);
- ad indicare sino ad oggi quante richieste di accesso all'immobile siano state richieste ed eseguite;
- a redigere ogni 6 mesi una relazione sull'attività svolta, specificamente indicando, eventualmente prendendo contatti con il custode, se l'ordine di liberazione eventualmente emesso sia stato eseguito o meno, spiegandone in tal caso le ragioni, le date delle aste tenute e i relativi prezzi base, le ragioni che ostacolano la chiusura della procedura, proponendo altresì gli strumenti atti a superare i detti ostacoli (ad es. prezzo eccessivo, mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni urbanistiche o catastali, autorizzazione all'espletamento di lavori di piccola manutenzione etc.)

si avvisa il delegato che il mancato puntuale adempimento delle prescrizioni di cui sopra potrà essere valutato dall'ufficio al fine della revoca della delega ricevuta a norma dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c.

Per le future vendite, in ogni caso il delegato provvederà a rispettare le seguenti istruzioni:

### CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il GE dispone che il professionista delegato provveda:

- 1) al **controllo** della titolarità in capo ai condividenti dei diritti reali oggetto di causa, 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. nel processo esecutivo che ha dato origine alla presente causa, e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di divisione e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 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) ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** - "Causa di divisione n. \$\$numero\_ruolo\$\$/\$\$anno\_ruolo\$\$ R.G. -, qualora non sia già stato aperto in precedenza, versarvi il fondo spese ricevuto - provvedendo quindi alla chiusura del libretto della procedura o all'incasso dell'assegno circolare intestato alla procedura -, e subito dopo bonificando alla SIVAG s.p.a. - ove la stessa sia stata nominata custode e non abbia precedentemente ricevuto un fondo spese - sul conto corrente intestato alla società (IBAN: Codice IBAN: IT 27 P 03069 09752 100000000425) con causale "fondo spese causa di divisione r.g. n. \$\$numero\_ruolo\$\$/\$\$anno\_ruolo\$\$ la somma di € 800,00 e ciò per fare fronte alle spese vive che l'istituto dovrà ragionevolmente sostenere, 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 delle istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla



comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni oggetto di divisione;

5) a 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 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 sostenuta - dovranno essere intestate a nome della parte che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare. Nel caso in cui il creditore procedente nel processo esecutivo che ha dato origine alla presente causa sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori intervenuti nel predetto processo 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) all'**apertura delle buste** depositate dagli offerenti 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 di causa;

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 da assegnare al comproprietario esecutato e quindi alla procedura esecutiva pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede in sede esecutiva e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura e della presente causa 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 incombente, 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 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 (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) ad incassare, anche in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario, tutte le somme ricavate dalla vendita, atteso che in questa sede la distribuzione che verrà disposta riguarda solo i condividenti;
- 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 la bozza del **decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendola senza indugio, unitamente al fascicolo, a questo Giudice per la conseguente emanazione.

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. La bozza del decreto di trasferimento non dovrà in alcun caso prevedere la cancellazione della domanda di divisione trascritta in quanto tale formalità costituisce condizione per la continuità delle trascrizioni a favore dell'aggiudicatario.

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;
- le 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;
- l'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;
- la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;
- 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 comma 3° 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, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'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 comma 2° n. 5 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 nominato, 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 incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia 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, 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 con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

29) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

30) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;

31) in caso di **infruttuoso esperimento della seconda vendita** senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/5 e in mancanza di domande di assegnazione, 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;

32) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

33) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

34) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;



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 ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Il professionista delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato. 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;

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);

c) depositando, entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto di cui alla lettera precedente, fermo l'obbligo di rendicontazione finale di cui all'ultimo punto della presente delega;

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 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a questo Giudice; analogo onere spetta al custode ove nominato;

39) a formare **un progetto di distribuzione**, depositandolo in cancelleria in via telematica, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del professionista delegato e del custode da parte del Giudice) e ciò anche con riferimento alle spese documentate e ai diritti degli avvocati sulla base degli atti di causa tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal DM 55/2014 per gli onorari degli avvocati prendendo quale base di riferimento la somma effettivamente realizzata con la vendita. Il mancato rispetto dei predetti parametri costituisce motivo di revoca dell'incarico. Il progetto di distribuzione terrà altresì conto degli onorari liquidati dal Giudice al custode e al professionista delegato (per la parte a carico della procedura);

40) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice e a notificare alle parti il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé;

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) una volta approvato il progetto di distribuzione, decorsi 20 giorni, a sottoscrivere i mandati di pagamento entro i successivi 7 giorni, autorizzando lo stesso a prelevare 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 a chiudere il detto conto, depositando entro 30 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del Giudice, 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.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire, in caso di 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 è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili 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 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 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 comproprietario esecutato 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 "Causa di divisione n. \$\$numero\_ruolo\$\$/\$\$anno\_ruolo\$\$ R.G., 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; sarà considerata validamente prestata la cauzione anche qualora l'assegno sia intestato alla procedura esecutiva, ma non se intestato al delegato o ad altro organo della procedura.

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 ¼ 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: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a €



200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita 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; 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 o dal Cancelliere o dal Giudice 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.

## PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il professionista delegato alla vendita proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

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

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

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

- mediante affissione all'albo del Tribunale.

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 della parte che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Nel caso in cui il creditore procedente nel processo esecutivo che ha dato origine alla presente causa



sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori intervenuti nel predetto processo esecutivo 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.

Rinvia per la verifica dell'attività di vendita al 28/3/16 ore 11.30.

Il Giudice  
dott.ssa Caterina Trentini





**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

TERZA

Il GE, a integrazione dell'ordinanza di vendita già emessa dispone quanto segue:

**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.it](http://www.legalmente.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 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.

Milano, 20/03/2018

Il Giudice  
dott.ssa Caterina Trentini

