



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione esecuzioni

Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il GE

Sciogliendo la riserva che precede, preso atto di quanto sopra, verificata la regolarità della notifica al debitore e la regolarità degli avvisi, visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita

Ritenuto che, allo stato, è sicuramente possibile disporre la vendita del bene indicato in perizia come lotto 1 (laboratorio in Corsico, via Turati n. 10) pignorato per l'intero nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] ritenuto, quanto agli altri beni pignorati e viste le richieste dei creditori, di fissare nuova udienza di comparizione parti per verificare l'incidenza del giudizio di appello pendente sulla individuazione dei comproprietari, contraddittori necessari in un eventuale giudizio di divisione endoesecutiva;

la vendita del bene immobile pignorato [REDACTED] dispone nei confronti di [REDACTED]

Visto l'art. 568 cpc come novellato dal DL 83/2015 e convertito nella l. 132/2015;

Vista la relazione dell'esperto considerato che il prezzo base del bene come stabilito dal perito di ufficio risulta sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea;

il valore del compendio pignorato di cui oggi si dispone la vendita nel modo seguente:

- Laboratorio sito in Corsico, via F. Turati n. 10: euro 68.000,00 immobile da considerarsi libero delega

al compimento delle operazioni di vendita **Il dott. Pierluigi Alberto Rossetti**, con studio in Corsico, P.le della Pianta n. 8 Tel. tel. 02/4475268

e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.500,00 a carico del creditore procedente, autorizzando il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.500,00 in caso di necessità di procedere ad ulteriori esperimenti di vendita.

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

Dispone che il pagamento del suddetto fondo spese avvenga nel termine di giorni 45 dalla data della presente udienza, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva che il delegato alla vendita – sentito se necessario il custode, ove già nominato, – provvederà a comunicare tempestivamente.



Dispone che in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo il professionista Delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti, specificando se intenda rinunciare all'incarico conferitogli. A tale proposito, si avverte che il **comportamento omissivo** dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese per effettuazione della pubblicità, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva.

Nomina quale custode del compendio pignorato il delegato.

#### CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche alla luce del contenuto della perizia;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione **notificando tempestivamente l'atto di precetto**;
- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e, ove il custode sia soggetto diverso dal delegato, informare ogni 6 mesi il detto professionista in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione
- **depositare altresì una relazione sullo stato occupativo dell'immobile ogni sei mesi**, al fine di consentire al professionista delegato, ove persona diversa di redigere esaustive relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

Assegna a titolo di ulteriore fondo spese in favore del custode per l'attività di custodia la somma di € 250,00 che pone a carico del creditore procedente.

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

#### CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

#### 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 o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice 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;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) alla richiesta all'amministrazione condominiale, ove mancante in perizia, dell'importo delle spese



condominali dovute per l'immobile oggetto della vendita e alla situazione delle spese condominiali dovute per l'intero stabile;

4) a formare l'avviso di VENDITA SENZA INCANTO secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui i seguito impartite. Si ritengono non sussistenti nel caso di specie i presupposti di cui all'art. 591 c.p.c. per procedere alla vendita con incanto;

5) a fissare in 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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per ciascuno dei beni pignorati;

6) 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 la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

7) all'esecuzione delle forme di pubblicità (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;

8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);

9) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, presso lo studio del professionista delegato o nel luogo indicato nell'avviso di vendita, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;

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

11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

12) a procedere all'aggiudicazione, nel caso di presentazione di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità previste al punto che precede) con prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nella presente ordinanza (e successivi ribassi qui stabiliti), se non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

13) in presenza di più offerte, anche inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito nella presente ordinanza, provveda in ogni caso all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

L'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore;

14) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

15) 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 delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

16) 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 sottoscritto G.E. per approvazione);

17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

18) 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;

19) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;



20) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

21) 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);

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

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'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.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di annotare la restrizione dei beni e 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 successivi al pignoramento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento, limitatamente e proporzionalmente ai beni trasferiti.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ispezione ipotecaria aggiornata alla data del versamento del saldo;

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- l'attestazione di prestazione energetica;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) ad eseguire le formalità di registrazione e 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 annotazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

25) 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;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, ove diverso dalla sua persona, curando di ricevere, ovvero di redigere, ove custode, ogni 6 mesi, un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

27) 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;

28) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo base sopra stabilito e in mancanza di istanze di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore **di un quinto**, ma con arrotondamento per eccesso al migliaio superiore;

29) 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.,



30) 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 (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

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

32) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato e in mancanza di istanze di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di **un quinto** rispetto all'ultimo praticato;

33) 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 incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

34) 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 (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

35) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suestesa delega;

36) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

In ogni caso dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico, una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode svolta personalmente, ovvero in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato.

Il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato;

37) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

38) a richiedere tempestivamente, e comunque entro 15 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento, ai creditori la nota di precisazione del credito unitamente alle spese di procedura sostenute, ammettendo alla distribuzione le spese documentate dalle parti nonché i compensi degli avvocati secondo i valori di cui alle tabelle del DM 55/2014;

39) a depositare in cancelleria in via telematica la richiesta di liquidazione delle proprie competenze per la liquidazione da parte di questo Giudice, distinguendo quelle a carico della procedura e quelle a carico dell'aggiudicatario; analogo onere spetta al custode; per la ipotesi in cui il custode, se diverso dal delegato, **non provveda tempestivamente al detto deposito, ad informare immediatamente il giudice dell'esecuzione della impossibilità di procedere alla redazione, per tal motivo, del progetto di distribuzione;**

40) a predisporre tempestivamente, ed in ogni caso entro 30 giorni dalla liquidazione dei compensi del delegato e del custode, il progetto di distribuzione delle somme ricavate, depositandolo in cancelleria in via telematica, e ciò anche nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito;

41) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere gli ordini e/o i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

43) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

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

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire 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 singole udienze di vendita senza incanto 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 proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

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 della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti.

In ogni caso il professionista indicherà nell'avviso di vendita che verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base, come previsto dall'art. 571 c.p.c.; che in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

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;

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. 2322/2011 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;

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 al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. 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:

**in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**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).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (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.

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 delegato o al custode giudiziario, anche in riferimento alle generalità del debitore.

### PUBBLICITÀ IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato 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.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), nonchè, su Metro, con richiesta da presentare a Digicamere;

- nonchè sulla Rivista Astegiudiziarie e sul collegato free press; nonchè, 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.;

- mediante affissione all'albo del Tribunale;

- mediante affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) ed il numero telefonico del custode, senza indicare che trattasi di procedura esecutiva.

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

Fissa per la prosecuzione la udienza del **8 novembre 2016 ore 11,15**.

Si comunichi.

Milano, 4 luglio 2016

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Francesca Romana Bisegna







TRIBUNALE DI MILANO

*Sezione III Civile*

r.g .e. 2322/2011

Oggi 28/03/2017 h. 09:30 avanti al dott.ssa Bottiglieri sono comparsi  
per il creditore procedente Banca Popolare Commercio & Industria ora Ubi l'avv. Rovigo in sost.  
dell' avv. MARCO PESENTI la quale si riporta alla propria istanza di sospensione ex art. 624 bis  
c.p.c., depositata in data 13.03.2017 ad ora non visibile, per mesi 24 relativamente ai seguenti lotti:

- APPARTAMENTO - sub 701- Buccinasco, via Bramante, 2 - p. rialzato
- APPARTAMENTO - Sub. 702 - Buccinasco, via Bramante, 2 - p. 1°/R/S1
- MAGAZZINO - Sub. 703 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1
- MAGAZZINO - Sub. 704 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1
- NEGOZIO - Sub. 701 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra
- MAGAZZINO - Sub. 702 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra
- APPARTAMENTO - sub 3 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano 1°
- APPARTAMENTO - sub 4 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano 1°

per il creditore BNL nessuno compare

per Unicredit spa l'avv. Barbieri in sost. dell'avv. Radice;

per Cassa Rurale e Artigiana di Binasco l'avv. Marceca;

Per Intesa Sanpaolo spa l'avv. Michela Chinaglia in sost. dell'avv. Discepolo;

per il Condominio di Via Turati 10 l'avv. Gambini

per il debitore: l'avv. Capuano

per Banca Monte dei Paschi di Siena l'avv. Marco Verde oggi sost. dall'avv. Anna Pellegrini

I creditori si associano all'istanza di sospensione relativamente ai lotti indicati dal creditore UBI.

IL GE

Dato atto, letta la relazione del delegato, dispone che lo stesso prosegua con le operazioni di vendita  
solo relativamente al lotto indicato nel provvedimento di delega.

Dispone l'emissione dell'ordine di liberazione come da provvedimento separato.

Dispone la sospensione dei lotti restanti come da provvedimento separato.

Il g.e.

Rita Bottiglieri





## Tribunale di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

### ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che:

- l'unità immobiliare sotto indicata è oggetto, a seguito di pignoramento, di procedura espropriativa immobiliare;
- nella predetta procedura è già stato nominato altro custode dei beni in sostituzione del debitore ed è stata emessa ordinanza di vendita;

ritenuto che:

- il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;
- appare opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile e una più intensa tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la partecipazione alla gara e, in definitiva, rischia di portare ad una svalutazione del bene, mentre una vendita al prezzo più alto possibile realizza da un lato l'interesse dei creditori a trovare maggiore soddisfazione del proprio credito, ma, dall'altro, anche l'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale e a vedersi assicurato il maggior effetto esdebitativo possibile, se non la restituzione in una misura maggiore di quanto ricavato una volta soddisfatti i creditori;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

P.Q.M.



ordina a [REDACTED]

nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l'immobile sito in LABORATORIO in Corsico, via F. Turati n. 10 (identificato al NCEU di detto Comune fg. 18 - part. 164 - sub. 35 - piano S1 - cat. C/3 -), di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario.

Si attui a cura del custode secondo le seguenti disposizioni, senza apposizione della formula esecutiva, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti e senza alcuna richiesta di intervento all'Ufficiale Giudiziario ad eccezione che per la notificazione di atti.

#### DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode, il quale nell'esercizio delle sue funzioni è a tutti gli effetti un pubblico ufficiale, entro e non oltre 120 giorni dopo la data fissata per il primo esperimento di vendita e secondo le disposizioni che seguono, che andranno di volta in volta modulate in funzione della concreta situazione occupativa dell'immobile:

1. Qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode, ove non l'abbia già fatto, provvederà ad immettersi immediatamente nel possesso dello stesso, anche avvalendosi di un fabbro di sua fiducia, con la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva di tutte le copie delle chiavi, lasciando avviso in busta chiusa affisso alla porta di ingresso di aver provveduto a quanto sopra indicato e indicando i propri recapiti.
2. Qualora l'immobile risulti occupato, il custode entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento provvederà a notificarlo in copia autentica (anche ex L. 53/1994, nel caso in cui il custode sia avvocato) soltanto agli eventuali terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con l'esecutato) e che vantano la titolarità di un diritto di godimento del bene astrattamente opponibile alla procedura (quale, a titolo esemplificativo, l'assegnatario della casa familiare che non sia anche debitore, il comodatario con contratto di comodato registrato, il conduttore con contratto di locazione a canone vile, il conduttore con contratto registrato che non occupi più l'immobile purché il contratto di locazione non risulti già risolto anche in via stragiudiziale).



Nel caso in cui il custode non sia anche delegato alla vendita, egli chiederà a quest'ultimo di provvedere all'estrazione di copia del presente provvedimento dal fascicolo telematico e all'attestazione di conformità ex art. 16 bis comma 9 bis D.Lgs. 179/2012.

La presenza di terzi nell'immobile che non esibiscano alcun titolo opponibile alla procedura, ancorché gli stessi accampino diritti di godimento sull'immobile, non costituirà valida ragione per interrompere le operazioni di liberazione.

In ogni caso l'impossibilità di avere prova del perfezionamento delle notificazioni di cui sopra non costituirà impedimento alla prosecuzione delle operazioni di liberazione.

3. Indipendentemente dalle notificazioni di cui al punto precedente e senza attendere il relativo perfezionamento, il custode provvederà non oltre 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, a fare accesso all'immobile pignorato, consegnando agli occupanti copia anche non autentica del presente provvedimento, e:

a. comunicherà agli occupanti che l'immobile potrà essere liberato spontaneamente nel termine di 60 giorni decorrenti dal giorno dell'accesso e che, trascorso tale termine, l'immobile potrà in ogni momento essere oggetto di liberazione coattiva da parte del custode, anche avvalendosi della forza pubblica;

b. intimerà loro l'asporto nello stesso termine di cui alla lett. a) dei beni mobili che non debbano essere consegnati e/o dei documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, avvertendoli che, in caso contrario, gli stessi saranno considerati abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione.

Il custode provvederà a redigere verbale delle operazioni compiute secondo il modello in calce al presente atto, invitando la parte a sottoscriverlo:

- provvedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con l'esecutato).
- dando atto della consegna di copia del presente provvedimento agli occupanti l'immobile;
- dando atto degli avvertimenti e delle intimazioni sopra indicati;

Il custode provvederà quindi a richiedere certificati anagrafici aggiornati dei predetti occupanti.

Nel corso dell'accesso il custode provvederà a verificare la situazione occupativa, facilitare se possibile il rilascio spontaneo dell'immobile e individuare le misure necessarie a conseguire il rilascio entro il termine ultimo sopra indicato: in particolare, verificando quali ausiliari si rendano necessari nell'eventuale caso di rilascio coattivo (a titolo



esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, ENPA, ecc.).

Il custode, infine, provvederà a segnalare al GE la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura. Il custode è in ogni caso fin d'ora autorizzato ad avvalersi per la liberazione dell'immobile dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale e/o dell'ENPA, ponendo le relative spese a carico della procedura.

Qualora ne ravvisi l'opportunità, il custode provvederà ad effettuare ulteriori accessi, sempre allo scopo di favorire il rilascio spontaneo dell'immobile.

4. Quando la situazione lo richieda, qualora non vi abbia già provveduto, il custode immediatamente dopo il primo accesso dopo l'emissione del presente provvedimento lo comunicherà per iscritto ai competenti Servizi Sociali, descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti di competenza, evidenziando in particolare eventuali situazioni di emergenza sociale o sanitaria legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi ecc.; inoltre provvederà a comunicare per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per la definitiva liberazione dell'immobile, invitandoli ad essere presenti, anche per adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.

5. Qualora nel giorno previsto per il primo accesso dopo l'emissione dell'ordine di liberazione di cui al punto 3) non sia possibile accedere all'immobile, il custode provvederà a lasciare comunicazione del presente provvedimento mediante avviso in busta chiusa affisso alla porta d'ingresso e altra copia introdotta sotto la porta dell'immobile, evidenziando che, là dove non dovesse essere tempestivamente contattato, provvederà ad effettuare un solo ulteriore tentativo di accesso, al negativo esito del quale provvederà senz'altro alla liberazione dell'immobile con l'ausilio della forza pubblica, di un fabbro e del medico legale.

6. Il custode provvederà a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (che presterà ogni collaborazione nell'esecuzione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 560 quarto comma c.p.c.) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine - nelle more del quale la stessa forza pubblica potrà, se ne ravvisi l'opportunità, convocare l'inadempiente presso i propri uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito -.



7. Il custode provvederà, se possibile, ad avvisare gli occupanti l'immobile, nelle forme ritenute più efficaci, della data fissata con le forze dell'ordine per la liberazione e a procurare per quella data la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione.

Avvertirà altresì gli occupanti dell'immobile che se per qualunque ragione si rendesse successivamente necessario un ulteriore accesso, della data di questo non verrà dato alcun avviso.

8. Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode all'atto della liberazione definitiva dell'immobile, qualora non vi abbia già provveduto nel corso di un precedente accesso, provvederà ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere, di asportarli, assegnando loro un termine di 30 giorni salvo il caso di urgenza (il termine di cui sopra sarà fissato ad horas nel caso in cui i beni mobili rinvenuti siano costituiti da oggetti preziosi o da beni deperibili o da animali di qualunque specie o da materiali inerti pericolosi per la salute).

Dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - il custode darà atto a verbale, provvedendo altresì a una loro ricognizione, eseguendo inventario con le modalità ritenute più opportune (anche mediante ripresa audiovisiva).

In caso di assenza del soggetto intimato, il verbale gli dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode (anche ex art. 53/1994, nel caso in cui il custode sia avvocato) ai sensi degli artt. 137 ss. c.p.c.

Una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, questi procede - al minor costo possibile per la procedura, previa acquisizione di 3 preventivi da comparare - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione;

se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del custode - un apprezzabile valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).



Milano, 28/03/2017

Il giudice dell'esecuzione  
Rita Bottiglieri





**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione terza civile- Esecuzioni immobiliari

**DECRETO**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Letta l'istanza depositata dal delegato il 21 febbraio 2018,

dispone 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: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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.

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)

Considerato che il lotto indicato nell'istanza dovrebbe trovare acquirenti in ambito locale, si dispone che le operazioni di vendita non avvengano con modalità telematiche.

Milano 14/09/2018

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Giacomo Puricelli

