

TRIBUNALE DI MILANO

- R.G.E 1631/2017 - Giudice Dott.ssa CATERINA TRENTINI

21.06.2019 - RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Mancato pagamento prezzo di aggiudicazione

Richiesta autorizzazione alla prosecuzione

e nuova messa in vendita al prezzo base di euro 120.000,00

- 1) In data 01.04.2018 si riceveva la notifica di avvenuta nomina a custode giudiziario. Si scaricava dal fascicolo telematico tutta la documentazione della procedura. Si controllava la titolarità dei diritti oggetto di esecuzione.
- 2) Si eseguiva un primo accesso all'abitazione in data 09.04.2018 in cui era presente il fratello dell'esecutata il signor Rozza che ci indicava l'immobile oggetto di esecuzione. Venivano lasciata la prima comunicazione di contatto.
- 3) Nei giorni successivi ci si coordinava con il CTU Arch. Zocchi per la data della visita per la perizia. In data 11.04 si inviava comunicazione di nomina e di indicazione della data per la perizia al 26.04.2018 ai debitori esecutati e al creditore procedente.
- 4) In data 26.04 si eseguiva il primo l'accesso per la perizia e si forniva al figlio della debitrice signor Frascolli, presente al sopralluogo e che ha dichiarato di usare l'immobile quando sta a Milano, tutte le informazioni relative alla procedura, consegnandogli anche l'informativa per il debitore. In occasione di predetta visita si rilevava che l'immobile era in parte adibito ad abitazione e in parte a magazzino.
- 5) In data 10.05 si riferiva al Giudice che l'immobile era anche adibito a civile abitazione e non solo a magazzino; il Giudice riferiva di procedere con le normali attività di vendita.
- 6) In data 25.09 veniva depositata perizia, il bene un magazzino / deposito in via Tito Vignoli (zona giambellino) ora oggetto di forte interesse immobiliare veniva stimato solo euro 50.000,00 (65.250 di valore del bene, detratti euro 12.900,00 per spese per regolarizzazione)
- 7) In data 25.10 si partecipava all'udienza ex art. 569 c.p.c.; il sottoscritto veniva nominato referente della procedura e delegato alle operazioni di vendita.
- 8) In data 06.11 veniva aperto il cc bancario della procedura con deposito dell'assegno per euro 2.500,00 in conto anticipazione spese della procedura.

9) Emesso l'ordine di liberazione, in data 09.11.2018 si comunicava alla debitrice che era stata disposta la vendita e che era stato emesso dal Giudice ordine di liberazione, inviando una raccomandata 1; si comunicava il tutto anche al figlio che occupava l'immobile.

10) In data 19.11 si pubblicava avviso di vendita con indicazione dell'asta telematica sincrona mista per la data del 07.02 alle ore 10.00,

11) Nelle date del 18.12.2018, del 18.01.2019, del 31.01.2019 e del 01.02.2019 venivano eseguite visite all'immobile per i diversi richiedenti e potenziali partecipanti all'asta; in tutto visitavano l'immobile in 51 diversi richiedenti.

12) Il giorno 06.02 venivano depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ventidue buste di offerta di acquisto analogiche e una busta telematica.

13) In data 07.02 alle ore 10.00 alla presenza degli offerenti si aprivano le due buste di offerta; verificata la regolarità si dava il via alla gara, con l'offerta più alta di euro 65.000,00 dei signori Savoldi (erano valide le offerte pari ad almeno 37.500,00).

14) Si seguivano 55 rialzi, fino all'aggiudicazione per Euro 270.000,00 a favore della società VIMEB S.r.l.s. (si precisa che le precedenti offerte erano 246.000 – 245.000 – 239.000 – 238.000 – 237.000 – 236.000 – 235.000)

15) Si depositava verbale di apertura buste e verbale di aggiudicazione.

16) Successivamente si comunicava all'esecutata l'avvenuta vendita dell'immobile e che lo stesso deve essere liberato.

17) In data 14.02.2019 si comunicava all'aggiudicatario la somma da pagare come saldo prezzo e spese per l'aggiudicazione.

18) Dato il mancato riscontro dell'aggiudicatario si sollecitava svariate volte il pagamento con mail del 06.05 e del 17.05.

19) Successivamente in data 10.06.2019, dopo 120 giorni dall'aggiudicazione, ci si avvedeva dal c/c che nessun pagamento è stato effettuato in conto pagamento a saldo del prezzo di aggiudicazione (all. n. 1).

Nemmeno la società VIMEB S.r.l.s. ha mai riscontrato alle nostre richieste di informazioni.

Alla luce di quanto sopra,

Visto il grande interesse alla visita all'immobile e la grande partecipazione all'asta,
il sottoscritto delegato alla vendita
rileva che per facilitare le operazioni di vendita (senza comunque scoraggiare la partecipazione) si
potrebbe porre in vendita il bene ad un prezzo anche superiore al valore di stima per un prezzo
base di almeno euro 120.000,00 (che porterebbe ad offerte valide per la somma di euro 90.000,00),

CHIEDE

all'Ill.mo Giudice di emettere i provvedimenti ex art. 587 c.p.c. e autorizzare questo delegato alla
prosecuzione delle operazioni di vendita.

Magenta, 21.06.2019.

Il Delegato alla Vendita

Avv. Simone Melina

