



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 06/10/2022 alle ore 12.50, innanzi al GE dott.ssa Laura Cesira Stella sono comparsi:
per il creditore procedente CONDOMINIO VIA SS DEI GIOVI 141-143 l'avv. C [REDACTED]
[REDACTED] la quale precisa che il condominio ha un unico ingresso con due numeri civici 141-143.

Sono altresì presenti:

- il custode già nominato avv. Federica Sangiovanni.

Il GE verifica la comunicazione del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. al debitore che non ha dichiarato residenza o eletto domicilio ex art. 492 c.p.c. e il creditore procedente si riporta alle notifiche del predetto decreto già depositate:

- ai debitori non costituiti
- ai creditori iscritti non intervenuti ([REDACTED])

Il legale di parte creditrice dichiara che il Condominio già effettuato bonifico di € 1.000,00 su conto corrente intestato alla procedura già aperto dal custode, che dichiara che si tratta di fondo spese sufficiente. Il GE riduce il fondo spese ad € 1.000,00, salve successive integrazioni.

Nella perizia il perito estimatore ha esposto i risultati della sua indagine e ha precisato che:

- è stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile sia dal punto di vista del diritto pignorato, sia dal punto di vista delle relative quote e lo stesso non ricade in comunione legale con terzi estranei alla procedura come verificato dall'esame dell'atto di provenienza;
- l'immobile non presenta irregolarità edilizie e/o catastali;
- le spese condominiali insolute sono indicate nella perizia;
- non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

_ pertanto il prezzo base dell'immobile deve essere rideterminato in euro 145.000,00 e, in relazione al valore del bene, possono delegarsi 3 esperimenti di vendita.

Il custode già nominato si riporta alla sua relazione e riferisce che attualmente l'immobile è occupato da terzi senza titolo. Si rimette in ordine all'emissione dell'ordine di liberazione.



Il GE:

- evidenzia alle parti che un'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto e che l'eventuale istanza ex art. 161 bis disp. att. c.p.c. verrà valutata solo in sede di asta, una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte,
- dispone che, ove non già depositata, l'esperto depositi versione della stima epurata dei dati personali degli esecutati già nel formativo nativo word poi trasformato in pdf e non con cancellazione successiva e che vengano bollinate le immagini di persone fisiche presenti nella documentazione fotografica anche solo in fotografia.

Il creditore precedente:

- chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto:

chiede che la vendita venga effettuata con modalità non telematiche.

Il Giudice dell'esecuzione

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;
- dispone la vendita degli immobili pignorati;
- ravvisandone i presupposti, emette ordine di liberazione dell'immobile come da separato provvedimento;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis secondo comma c.p.c.;
- evidenziato alle parti che l'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della vendita;
- evidenziato che le particolari condizioni e localizzazione dell'immobile renderebbero *“pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”* ex art. 569 quarto comma c.p.c. la vendita con modalità telematiche

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

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

FISSA

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

determina

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

€ 145.000,00

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il GE dispone che il professionista delegato avv. Federica Sangiovanni provveda:

- 1) al **controllo** della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale e/o della certificazione



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

2) alla verifica che nell'elaborato di stima siano stato descritto lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, con particolare riferimento alla loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, alla destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D. Lgs. 380/2001, nonché alle notizie di cui agli artt. 46 del predetto D. Lgs. 380/2001 e 40 L. 47/85;

3) qualora non sia già stato aperto in precedenza, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** ("procedura esecutiva RGE 578/2020"), in relazione al quale si autorizza fin d'ora il servizio di home banking dispositivo,

a versarvi l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate,

e – nel caso in cui con il presente provvedimento sia stata nominata SIVAG SPA quale custode – a bonificare alla stessa sul conto corrente intestato alla società (IBAN: Codice IBAN: [REDACTED] [REDACTED]) con causale "fondo spese procedura esecutiva RGE 578/2020" la somma di € 800,00 per fare fronte alle spese vive che l'istituto dovrà ragionevolmente sostenere;

4) a formare l'**avviso di vendita** secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati; l'avviso di vendita andrà **depositato nel fascicolo telematico** processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;

5) a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione dinanzi a sé delle parti e degli offerenti che hanno depositato l'offerta, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

6) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento), autorizzando sin da ora il professionista delegato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura, ivi compresi i costi del gestore della vendita telematica - dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi.

Nel caso in cui il creditore precedente sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori intervenuti e il conto corrente della procedura non sia capiente, le spese di pubblicità (assistite da privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c.) saranno addebitate alla procedura solo all'esito del versamento del saldo del prezzo o poste a carico dello Stato per l'ipotesi di chiusura del processo prima della fase di distribuzione;

7) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c.);

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



- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;
- 11) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- 12) a redigere il verbale dell'udienza, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente a prova della pubblicità effettuata;
- 13) nell'ipotesi di vendita di **più lotti**, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al DM 55/2014;
- 14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale 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) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere;
- così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00;



nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario non potrà eccedere il 60% e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.0000,00;

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

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

22) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - **bozza del decreto di trasferimento** redatta in conformità al modulo in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano (nella sezione Fallimenti, Esecuzioni, Aste/Informazioni e servizi/Per i professionisti/Procedure esecutive individuali/Moduli), depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF unitamente alla scansione degli allegati al decreto (in caso di richiesta di benefici fiscali utilizzando i moduli corretti e aggiornati, pubblicati nella sezione sopra indicata) e depositare quindi in Cancelleria la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite.

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

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

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

23) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 terzo comma c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), **annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione



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

24) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

25) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del **custode giudiziario** ove persona diversa dal delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza a questo Giudice affinché vi provveda;

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

27) in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, **solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si prevedano più esperimenti di vendita**, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

28) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c., procedendo ad ogni altro incombente come sopra indicato;

31) in caso di **infruttuoso esperimento della seconda vendita** senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, **solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si prevedano più esperimenti di vendita**, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/5 rispetto all'ultimo praticato, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, fissando un nuovo esperimento di vendita come indicato al punto precedente

35) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di **infruttuoso esperimento anche di questa vendita**, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode, ove nominato, (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), sia dal professionista delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista delegato dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

36) a **depositare relazioni in ordine alle attività svolte** secondo le seguenti modalità:

a) depositando, entro 10 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, ove già non depositato in caso di custodia anticipata;

b) depositando, ogni sei mesi (con decorrenza dal deposito del rapporto di cui alla lettera che precede), un rapporto riepilogativo delle attività svolte nella procedura con riferimento anche all'attività svolta dal custode (in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al professionista delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente);



37) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'**esaurimento del fondo spese** la predetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita;

38) a richiedere tempestivamente, e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori il deposito della loro **nota di precisazione del credito**, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a questo Giudice, allegando unicamente conteggi e giustificativi delle spese anticipate dal delegato e delle quale si chiede la liquidazione; analogo onere spetta al custode;

39) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modulo pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano (nella sezione Fallimenti, Esecuzioni, Aste/Informazioni e servizi/Per i professionisti/Procedure esecutive individuali/Moduli), depositandolo nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non prima della - e non oltre il termine di 30 giorni dalla - comunicazione della liquidazione delle spettanze del professionista delegato e del custode da parte del Giudice), allegando nota pro forma con il conteggio delle proprie competenze con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, oltre a giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito;

40) a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé** e nel proprio ufficio entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del GE alla fissazione della relativa udienza, e a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. ove lo stesso non abbia precedentemente eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006;

41) a dare atto dell'**approvazione del progetto di distribuzione** se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;

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

43) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare **entro il giorno successivo** il verbale dell'udienza di approvazione, attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice ed effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra - sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario - e provvedendo a chiudere detto conto, depositando entro 7 giorni dall'effettuazione dell'ultimo pagamento un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegandovi i provvedimenti di liquidazione del GE, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate);

44) qualora, alla scadenza di tale termine, residuino somme non distribuite (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal GE per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), informare immediatamente il GE dei motivi e, su disposizione del GE, provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

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

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui



all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio ovvero presso altro locale idoneo indicato nell'avviso di vendita, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);



- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 578/2020 R.G.E.”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto da parte dell’offerente;

L’offerta dovrà riportare, tra l’altro:

- le complete generalità dell’offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile);
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all’udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell’art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

G) L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All’udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) **in caso di unica offerta:**

- se l’offerta è pari o superiore al prezzo-base d’asta sopra indicato si procederà senz’altro ad aggiudicazione all’unico offerente;
- se l’offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d’asta, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d’asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) **in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull’offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l’immobile sarà aggiudicato all’offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un’offerta pari al prezzo base d’asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull’offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;



- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

L) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

PUBBLICITÀ

che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano.

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare [REDACTED] ai nn. [REDACTED] o per [REDACTED] [it](#)



- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare

salvatrice.galesi@cairores.it

- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

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

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Il GE

dott.ssa Laura Cesira Stella

