



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Mobiliari di Milano

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 15/03/2023 alle ore 13.10, innanzi al GE dott.ssa Caterina Trentini sono comparsi:

per il creditore procedente l'avv.

sono altresì presenti custode, esperto stimatore, delegato alla vendita

Il Giudice dell'esecuzione

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuto di non procedere alla vendita con modalità telematiche poiché potenzialmente pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura (art. 530, VI co., c.p.c.);
- Vista la clausola statutaria in ordine al diritto di prelazione dei soci (art. 8) che prevede che nella circolazione delle quote siano previste clausole di prelazione e di gradimento;
- Preso atto che non si è raggiunto l'accordo sulla vendita di cui al 3° comma dell'art. 2471 cc;
- Ritenuto pertanto che occorre vendere dette quote mediante incanto e che spetta ai soci esercitare il diritto di prelazione nei termini e secondo le modalità previste dallo Statuto, nonché spetta alla Società proporre, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, altro acquirente di proprio gradimento al medesimo prezzo di vendita (art. 2471 cc);

dispone la vendita delle partecipazioni sociali oggetto di pignoramento nella loro consistenza indicata nella relazione di stima in atti;

delega ex art. 534 bis c.p.c. il compimento delle operazioni di vendita senza incanto al professionista delegato già nominato, che provvederà a vendere le partecipazioni stesse secondo le disposizioni che seguono;

dispone che il creditore procedente provveda a notificare la presente ordinanza alla società entro 20 giorni;

determina il prezzo base d'asta in 26.000 euro (unico esperimento di vendita autorizzato)

Il GE dispone che il delegato provveda:

1) 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 5793/2021"), in relazione al quale si autorizza fin d'ora il servizio di home banking dispositivo, sul quale il creditore procedente verserà, nel termine di 30 giorni, 1.000,00 euro quale fondo spese per la vendita e sul



quale il delegato gestirà tutte le operazioni inerenti l'incarico;

2) **a fissare un termine 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;

3) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** sotto indicate;

il delegato è autorizzato a procedere ad altre forme di pubblicità che ritenga opportune. Le spese di pubblicità sono forfetariamente quantificate nella somma di € 500,00;

il delegato è fin d'ora autorizzato - 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 - dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi.

Nel caso in cui il creditore procedente 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;

4) alla ricezione delle buste contenenti le **offerte**;

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.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del 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. 5793/2021 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.

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;

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

6) a **prendere cognizione delle offerte**, previa apertura delle buste nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti e al loro esame, come alla verifica della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;

9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti 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 il bene è aggiudicato all'ultimo offerente);

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

1) **in caso di unica offerta** si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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

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

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

€ 1.500,00 per beni con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per beni con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per beni con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per beni con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per beni con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per beni 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 il bene è provvisoriamente aggiudicato all'ultimo offerente.

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

11) 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);



12) a comunicare all'aggiudicatario, entro 3 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del **residuo prezzo e delle spese** necessarie da versare sul conto della procedura;

13) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione;

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo e le eventuali spese**, 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 15 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 poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di pagamento parziale o di mancato pagamento, la caparra verrà acquisita alla procedura e, ai sensi dell'art. 540, co. 2, c.p.c., le quote saranno rimesse in vendita alle medesime condizioni, a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

La trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, al quale dovrà essere consegnata copia del verbale di aggiudicazione, successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito.

14) 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 quarto; 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;

15) 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 l'apertura delle buste e l'eventuale gara;

16) 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 1/4 rispetto all'ultimo praticato, fissando un nuovo esperimento di vendita come indicato al punto precedente

17) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di **infruttuoso esperimento anche di questa vendita**

18) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito della loro **nota di precisazione del credito**, chiedendo la liquidazione delle proprie competenze a questo Giudice, anche in relazione all'incarico di custodia;

19) a formare un **progetto di distribuzione**, 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 accenti 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;

20) 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 delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

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 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.

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

La trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, al quale dovrà essere consegnata copia del verbale di aggiudicazione, successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito.

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](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano).

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Davide D'Augusta, ai nn. 02.57494571, cell: 348.0542793, o per posta elettronica all'indirizzo legalemilano@manzoni.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.net; ed ancora su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia) e Leggo.

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Salvina Galesi ai nn. 0225843066 cell. 3398612142 o per posta elettronica all'indirizzo salvatrice.galesi@cairorcsmedia.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.

FISSA

al giorno 26.9.23, ore 12.30 al link [udienza 26.9.23](#), l'udienza per la verifica dell'esito della vendita.



Il GE
dott.ssa Caterina Trentini

