



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Terza Civile

Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che con separata ordinanza è stata rigettata l'istanza di sospensione dell'esecuzione proposta dal terzo conduttore “
”;

rilevato che con ordinanza del 07/03/2023 è stata disposta la vendita dei beni staggiti con le modalità che si richiamano: *“determina il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta): € 400.000,00 lotto 1 della perizia (immobile sito in Milano, Porta Romana n. 54 foglio 437, p.lla 294, sub 526), occupato in virtù di contratto di locazione, già tenuto conto dello stato occupativo; € 600.000,00 lotto 3 della perizia (immobile sito in Milano, Via Crivelli n. 26 foglio 477, p.lla 301, sub 709), occupato in virtù di contratto di locazione, già tenuto conto dello stato occupativo; € 290.000,00 lotto 2 della perizia (immobile sito in Milano, Via Crivelli n. 26 foglio 477, p.lla 301, sub 23), occupato in virtù di contratto di locazione, già tenuto conto dello stato occupativo; dispone che il delegato ponga in vendita in primo luogo gli immobili di cui ai lotti 1 e 3 rimettendo gli atti al g.e. se il ricavato della vendita consente il soddisfacimento del credito del procedente e degli intervenuti; diversamente il delegato fisserà udienza di vendita del lotto 2 nei successivi cinque mesi (decorrenti dalla vendita dei due lotti)”;*

rilevato che l'ordinanza in questione non è stata oggetto di opposizione ex art. 617 c.p.c. e che non vi siano i presupposti per una modifica d'ufficio delle condizioni della vendita;

rilevato, infatti, che i successivi approfondimenti relativi alla sussistenza di una seconda cantina con riguardo all'immobile sito in via Crivelli n. 26 foglio 477, p.lla 301, sub 709,

volti ad una migliore descrizione del bene, non sono idonei a determinare una modifica del prezzo base già fissato per il primo esperimento di vendita;
rilevato, infatti, che il prezzo base della prima asta indicato nell'ordinanza di vendita è stato globalmente determinato tenuto conto non solo della consistenza del bene (che, a seguito della integrazione, risulta maggiore di soli 2 mq "commerciali"), ma anche dello stato occupativo e della possibilità di formulare offerte valide sino al 25% in meno rispetto al prezzo base; cosicché la presenza di una ulteriore cantina, se è idonea ad incidere sulla appetibilità dell'immobile, non giustifica una modifica del prezzo già determinato;

rilevato che con la predetta ordinanza sono state indicate le tempistiche per la vendita degli immobili staggiti al fine di evitare la liquidazione di beni non necessaria per il soddisfacimento delle ragioni creditorie;

rilevato che il debitore ha svolto "rilevi" in ordine all'indicazione delle spese condominiali contenuta nella relazione di stima, senza, tuttavia, documentare i pagamenti effettuati ovvero i minori importi dovuti a titolo di spese condominiali;

rilevato, peraltro, che, nella determinazione del prezzo di vendita, non si è tenuto conto di eventuali morosità in relazione agli oneri condominiali, destinate, ove esistenti, ad essere assorbite dalla riduzione *ex lege* del 25% e che il dato relativo alle spese condominiali è necessariamente variabile e meramente indicativo in quanto indicato, per il futuro, sulla base della precedenti gestioni;

p.t.m.

dispone la prosecuzione delle operazioni di vendita secondo la delega in atti.

Si comunichi.

Milano, 09/10/2023

Il Giudice

Idamaria Chieffo

n. 1391/2021 r.g.

Opposizione ex art. 619 c.p.c.



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Terza Civile

Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

a scioglimento della riserva assunta a verbale che precede,

letti gli atti e i documenti di causa

ha emesso la presente

ORDINANZA

1. Con ricorso depositato il 05/06/2023,

”, allegando la propria qualità di terzo, titolare di diritti lesi dalla procedura esecutiva, ha proposto opposizione *ex art. 619 c.p.c.*, con istanza di sospensione dell'esecuzione, nel procedimento esecutivo promosso da _____ nei confronti di _____, nel quale sono intervenuti i creditori muniti di titolo _____

Con decreto del 06/06/2023 il giudice dell'esecuzione ha disposto il differimento delle operazioni di vendita, fissate per il medesimo giorno, in data successiva all'udienza indicata per l'esame dell'istanza cautelare; ciò al fine di consentire l'esame nel contraddittorio tra le parti dell'istanza di sospensione dell'esecuzione.

Con ricorso depositato il 10/06/2023 l'opponente ha chiesto la ricusazione del giudice ai sensi dell'art. 51 c.p.c.; quindi, con ordinanza del 13/06/2023 preso atto della ricusazione, il giudice

dell'esecuzione ha dato atto della sospensione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 52, comma 3, c.p.c., anche in relazione al sub procedimento cautelare istaurato dal terzo opponente. Il procedimento di ricusazione (r.g. 3674/2023) è stato definito con ordinanza del 13/07/2023 declaratoria della inammissibilità dell'istanza di ricusazione oltre che della sua infondatezza nel merito.

Con ricorso depositato in data 20/07/2023 la creditrice procedente _____, dopo aver ripercorso le vicende del procedimento esecutivo sia in relazione alla opposizione svolta dal “ _____ ”, che con riguardo alla successiva sospensione del processo esecutivo a seguito della proposizione del ricorso per ricusazione, evidenziato il proprio interesse “a riassumere e proseguire il processo esecutivo sospeso con provvedimento del 13/06/2023, a seguito della ricusazione proposta dal terzo opponente nei confronti del G.E.”, ha chiesto la fissazione de “l’udienza per la prosecuzione del processo esecutivo, con ogni provvedimento necessario a detto fine”.

A tale istanza si è associata la creditrice _____, che ha depositato separato ricorso per riassunzione.

Con decreto del 21/07/2023 è stata, quindi, fissata per la prosecuzione del giudizio sospeso l’udienza del 28/09/2023. Con separato decreto, emesso in pari data, è stata disposta d’ufficio, per ragioni di opportunità, legate alla possibile turbativa al regolare svolgimento delle operazioni di vendita derivante dalla sospensione ex art. 52 c.p.c., è stata disposta la revoca dell’asta già pubblicizzata ed è stata autorizzata la restituzione delle cauzioni.

Il ricorso in riassunzione, unitamente al decreto di fissazione dell’udienza, è stato ritualmente notificato in data 24/07/2023 dalla creditrice procedente _____ all’opponente “ _____ ”, al debitore e ai creditori intervenuti:

Con nota depositata in data 27/09/2023 e posta in visione dalla cancelleria nel fascicolo telematico in data 28/09/2023, l'opponente ha chiesto la revoca del decreto di fissazione dell'udienza per la prosecuzione del giudizio sospeso, sulla scorta della considerazione per cui la sospensione del processo deriverebbe non dal provvedimento del 13/06/2023, successivo alla ricusazione, bensì dal precedente provvedimento del 06/06/2023 con cui il giudice dell'esecuzione aveva temporaneamente sospeso e differito le operazioni di vendita sino all'esame dell'istanza cautelare proposta dall'opponente unitamente al ricorso in opposizione.

All'udienza del 28/09/2023 l'opponente ha insistito per la revoca del decreto di fissazione dell'udienza riservandosi di "riassumere nel termine di legge, ex art. 54, c. 5, c.p.c." il giudizio di opposizione di terzo "pregiudiziale e assorbente" rispetto alla prosecuzione del giudizio esecutivo.

2. Preliminarmente deve essere disattesa l'istanza depositata dall'opponente il 27/09/2023, atteso che l'opposizione di terzo all'esecuzione, pur costituendo una "parentesi di cognizione" nel processo esecutivo, non costituisce un autonomo procedimento, cosicché il ricorso in riassunzione depositato dalla creditrice procedente ai sensi dell'art. 295 c.p.c. in relazione all'ipotesi di sospensione prevista dall'art. 52, ultimo comma, c.p.c., si riferisce all'intero processo esecutivo sospeso con ordinanza del 13/06/2023 a seguito dell'istanza di ricusazione formulata dall'opponente e, quindi, anche al procedimento cautelare introdotto dall'opposizione ex art. 619 c.p.c. e già pendente, nella fase dell'esame dell'istanza di sospensione, alla data del ricorso per ricusazione.

Peraltro, con nota depositata il 27/09/2023, l'opponente non ha inteso rinunciare ai motivi di opposizione svolti con il ricorso in opposizione del 05/06/2023, ritenendo, anzi, "pregiudiziale ed assorbente" l'esito del giudizio di opposizione di terzo, rispetto alla prosecuzione del processo esecutivo; l'intenzione del terzo di coltivare l'opposizione già svolta e

con la quale, come si esporrà nel prosieguo, la parte ha inteso contestare la legittimità dell'azione esecutiva intrapresa da _____ in relazione all'immobile concesso in locazione a _____ anteriormente alla prima scadenza, è stata infatti ribadita all'udienza del 28/09/2023, nel corso della quale, anche con note non autorizzate depositate telematicamente, la parte ha riferito di essere in procinto di riassumere il giudizio di opposizione di terzo "nel termine di legge, ex art. 54, c. 4 c.p.c."

2.1. Fermo quanto detto in merito alla idoneità del ricorso in riassunzione depositato dalla creditrice a comportare la riattivazione del processo esecutivo nella sua interezza, anche in relazione alla fase dell'opposizione endo — esecutiva, deve osservarsi che, contrariamente a quanto parrebbe sottendere l'istanza del 27 settembre, l'interesse alla riassunzione del processo esecutivo, anche in relazione alla fase cautelare innanzi al giudice dell'esecuzione, non è riferibile alla sola parte che abbia proposto l'opposizione, ma, una volta che questa, come nel caso di specie, sia stata ritualmente istaurata con la notifica del ricorso, è riferibile anche ai creditori opposti.

Tale conclusione è conforme alle norme del processo civile, dalle quali si ricava la sussistenza di un autonomo interesse della parte convenuta all'accertamento negativo delle pretese azionate dalla parte attrice (o ricorrente) una volta che la domanda sia stata ritualmente introdotta e a prescindere dalla eventuale successiva inerzia della parte che ha assunto l'iniziativa processuale:

- gli artt. 166 -168 c.p.c., nel caso di domande proposte con citazione a comparire, consentono allo stesso convenuto di procedere all'iscrizione della causa al ruolo laddove non vi abbia tempestivamente provveduto l'attore;

- la rinuncia agli atti del giudizio da parte dell'attore richiede l'accettazione del convenuto;

- l'art. 297 c.p.c. assegna indifferentemente a tutte le parti del processo sospeso il potere/dovere di chiedere la fissazione dell'udienza per la prosecuzione del giudizio al fine di evitare l'effetto estintivo del processo dato dalla mancata riassunzione;

- nel caso di opposizioni endo-esecutive, che si introducono con ricorso al g.e., una volta istaurato il contraddittorio con la notifica del ricorso, va certamente riconosciuto l'interesse dell'opposto non solo a contraddire rispetto alle istanze cautelari proposte dall'opponente, ma anche a coltivare l'eventuale successiva fase di merito (che, ai sensi dell'art. 624 c.p.c., può essere indifferentemente coltivata da ciascuna delle parti) per una pronuncia definitiva sul merito delle contestazioni;

- l'eventuale sopravvenuta carenza di interesse alla delibazione delle istanze cautelari proposte e art. 615 e 619 c.p.c. potrebbe al più sussistere nel caso di rinuncia all'opposizione ovvero alla misura cautelare, circostanza che certamente non ricorre nel caso di specie;

- anche in tali ipotesi, tuttavia, in mancanza di accordo sulle spese, l'eventuale rinuncia alla pronuncia cautelare dovrebbe, in ogni caso, comportare una delibazione sulla originaria fondatezza dell'istanza, per la regolamentazione delle spese di fase, secondo il principio della "soccombenza virtuale".

3. Svolta tale necessaria premessa, venendo all'esame dell'istanza di sospensione, con ricorso "ex art. 619 c.p.c." depositato il 05/06/2023, l' "

" ha esposto: - di essere conduttrice di uno degli immobili staggiti, ossia dell'immobile sito in Milano, Corso di Porta Romana n. 54, in virtù di un contratto di locazione stipulato il 22/01/2008 in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e di svolgere presso i locali condotti in locazione la propria attività a tutela della legalità e dei diritti, attraverso lo sportello di " "; - che la procedura esecutiva avente ad oggetto, tra gli altri, il predetto immobile, era stata promossa da sulla base di un titolo esecutivo di formazione giudiziale (sentenza del Tribunale di Milano n. \) nonostante la pendenza del relativo gravame e la conseguente incertezza in ordine sia all'*an* che al *quantum* del credito; - che la creditrice aveva agito in via esecutiva "ignorando i diritti dei terzi, tra cui, in particolare quello dell'attuale opponente"; - che l' : era soggetto terzo estraneo alla

procedura esecutiva titolare del “diritto di prelazione legale e contrattuale del conduttore” e che doveva ritenersi illegittima la vendita “anteriamente alla prima scadenza, in palese violazione alle previsioni normative di cui alla l. 431/1998, aggiornata alla l. 91/2022”; - che l'opponente era un soggetto estraneo alla procedura esecutiva, titolare di diritti reali, e che la vendita anteriore alla prima scadenza contrattuale era idonea ad alterare il sinallagma contrattuale; - che il diritto di prelazione non poteva ritenersi inficiato dalla pendenza della procedura esecutiva trattandosi di un diritto potestativo non suscettibile di essere affievolito; - che, una volta determinato dal perito in € 307.000,00 il valore del bene nello stato di occupato, doveva rivenirsi sussistere in capo al giudice dell'esecuzione “l'obbligo della *denunciatio* da effettuarsi alla prima scadenza, e non in un momento anteriore (cioè oltre 3 anni prima)”; - che pertanto doveva disporsi la revoca dell'ordinanza di vendita anche tenuto conto che nella perizia di stima era indicata solo la prima scadenza (31/12/2025) e che tale imprecisione era idonea a trarre in inganno i potenziali acquirenti, così come l'indicazione delle spese condominiali nella misura di € 4.000,00 annui in luogo di € 5.000,00.

3.1. Richiamati i motivi di opposizione, si osserva che il contratto di locazione del 02/01/2008, prodotto dall'opponente come fonte del rapporto di locazione, risulta stipulato con il precedente proprietario del bene, società “.....”, ed è superato dal successivo contratto di locazione stipulato dalla medesima con l'esecutato, nel frattempo divenuto proprietario del bene; tale secondo contratto è stato registrato il 20/01/2020, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma successiva alla trascrizione del sequestro conservativo (in data 24/07/2018 ai nn. 42051/60508).

Il contratto di locazione stipulato il 20.01.2020, a differenza del precedente contratto del 2008, richiama la disciplina delle locazioni ad uso abitativo in relazione alla modalità di determinazione del canone di locazione, secondo l'accordo territoriale intervenuto tra il Comune di Milano e le competenti associazioni di categoria e depositato il 05/03/2019 a norma

dell'art. 2, comma 3, l. 481/1998 e successive integrazioni. L'applicazione di tale disciplina ha comportato la pattuizione di un canone più basso rispetto a quello dovuto in base alle pattuizioni del primo contratto. Ancora, mentre il primo contratto indicava esclusivamente un uso non abitativo, richiamando la l. 392/1978, il secondo contratto prevede, con dizione, invero, non chiara, che l'immobile debba "essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore per sé e i suoi aventi causa ovvero delle attività svolte dalla associazione di volontariato medesima, secondo le previsioni di cui alla legge 392/1978". La disciplina della l. 392/1978 è richiamata anche con riguardo alla prelazione in favore del conduttore: l'art. 8 del contratto prevede che "al termine del rapporto di locazione sarà comunque riservato alla parte conduttrice il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e di trasferimento a terzi dell'immobile, ai sensi e per gli effetti della legge n. 392/1978". A fronte di un contratto che richiama sia l'uso abitativo che l'uso non abitativo, attingendo all'una e all'altra disciplina, l'immobile risulta, di fatto, utilizzato esclusivamente come sede dell'associazione oltre che come indirizzo di domiciliazione di alcuni avvocati (cfr. verbale di accesso del custode).

3.2. Nel presente giudizio l'opponente lamenta la violazione della disciplina in tema di prelazione poiché, da un lato, la creditrice procedente avrebbe richiesto la vendita del bene prima della prima scadenza contrattuale – con ciò facendo implicito richiamo alla disciplina della prelazione prevista per gli immobili ad uso abitativo – dall'altro, in quanto il giudice dell'esecuzione avrebbe dovuto, in ogni caso, procedere alla *denunciatio* "una volta determinato il valore del bene staggito pari ad € 307.000,00, nello stato di occupato".

3.2.1. Giova premettere che, in considerazione dei motivi posti a fondamento dell'opposizione, la revoca d'ufficio dell'asta già fissata sulla base dell'ordinanza di vendita che non prevedeva il diritto di prelazione del conduttore, non comporta la cessazione della materia del contendere in relazione ai motivi di opposizione, atteso che la revoca d'ufficio della singola asta per ragioni

estranee ai motivi di opposizione non ha comportato anche la revoca dell'ordinanza di vendita e delle modalità con questa fissate, ritenute illegittime dall'opponente.

3.3 Ciò posto, nell'ambito di una delibazione sommaria, tipica della presente fase, l'istanza di sospensione dell'esecuzione formulata dall'opponente risulta carente nel necessario *fumus boni iuris*, in relazione a plurimi profili.

3.3.1. In primo luogo, l'opponente non riveste la qualifica di terzo legittimato a proporre l'opposizione di terzo *ex art. 619 c.p.c.*, atteso che il conduttore di un immobile concesso in locazione è titolare di un diritto personale di godimento del bene e non di un diritto di proprietà ovvero di altri diritti reali; ciò non implica che il terzo conduttore sia privo di tutela rispetto ad una esecuzione che comprime i suoi diritti atteso che, secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, “nell'esecuzione forzata per rilascio intrapresa in forza di un decreto di trasferimento, il terzo detentore dell'immobile in forza di un diritto personale di godimento è legittimato ed ad un tempo tenuto ad esperire l'opposizione all'esecuzione [ex art. 615 c.p.c.]” (Cass. sez. III, ord. 1259/2018, conf. Cass. 2869/1997).

3.3.2. Anche a voler diversamente opinare, sotto altro e assorbente profilo, le doglianze dell'opponente risultano in ogni caso in contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione in punto di rapporti tra il diritto di prelazione (convenzionale o legale) previsto a favore del conduttore e le modalità di vendita coattiva del bene nell'ambito delle procedure concorsuali o individuali che abbiano ad oggetto il bene. Segnatamente, in diversi arresti la Corte di Cassazione ha chiarito che il presupposto di operatività del diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della l. 392/1978 (norma richiamata nel contratto *inter partes*) è la “volontarietà, oltre che onerosità, dell'alienazione [...] come emerge in maniera inconfutabile dalla formulazione letterale della norma, il che ha indotto gli interpreti a escluderne l'operatività in caso di vendita forzata (Cass. cv. 16 dicembre 1996, n. 11225) ovvero di vendita disposta nell'ambito di procedura fallimentare a carico del locatore (Cass. 30 maggio 1984, n. 3298), trattandosi di vendite coatte, incompatibili con il carattere

liberamente dispositivo della cessione dell'immobile oggetto della previsione normativa" (Cass. 5069/2012). La volontarietà dell'atto dispositivo si ricava dall'incipit del comma 1, dell'art. 38 l. 392/1978, che recita: "nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario".

Partendo da tale dato "inconfutabile", la Suprema Corte ha chiarito che "*siffatto approccio ermeneutico è avvalorato, piuttosto che smentito, dal disposto della l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, che, occupandosi della prelazione agraria, espressamente ne esclude l'operatività in caso di vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento. E' stato invero correttamente evidenziato che tale esclusione, lungi dal confermare la persuasività di una lettura sistematica in chiave di insussistenza della deroga, laddove non prevista - in applicazione del noto brocardo: uhi lex voluit dixit ubi noluit tacuit - era necessaria proprio per circoscrivere nell'ambito delle dismissioni volontarie del fondo l'insorgenza del diritto di prelazione dell'affittuario, del mezzadro, del colono, del compartecipante o del confinante, altrimenti esteso, in ragione della formulazione del primo comma, a tutti i casi di trasferimento a titolo oneroso del predio (confr. Cass. civ. n. 11225/1996 cit.)*". Tale precisazione ben si comprende esaminando il tenore dell'art. 8, comma 2, in tema di prelazione agraria, che, a differenza della norma sulla prelazione urbana, non contiene riferimenti espressi all'elemento della volontarietà del trasferimento (Cass. 11225/1996 cit., richiamata da Cass. n. 5069/2012; nonché Cass. 3298/1984).

Nei diversi arresti la Suprema Corte ha precisato che la *ratio* della compressione del diritto di prelazione nel caso di vendita coattiva è ravviarsi nella: "*esigenza di armonizzare un assetto normativo che, pur non ignorando gli scopi sociali e gli obiettivi di politica economica, agraria o di preservazione dei vincoli familiari dall'ingerenza di estranei, di volta in volta perseguiti dal legislatore attraverso l'istituto della prelazione (confr. Cass. civ. 14 giugno 1992, n. 7244; Cass. civ. 7 luglio 1999 n. 7056), rinviene le ragioni della incompatibilità ontologica tra lo stesso e la vendita forzata, nell'esigenza di non intralciare le finalità di tutela del ceto creditorio perseguite dalle procedure di smobilitazione coattiva del patrimonio del debitore, sia nell'ambito dell'esecuzione singolare che di quella collettiva, quasi che tra i prelationari - qui certant de lucro captando,*

sia pure per fini stimati socialmente utili dall'ordinamento - e i creditori - qui certant de damno vitando, con effetti che potrebbero travolgere altri operatori economici l'ordinamento considerasse funzionale ai propri scopi generali, privilegiare questi ultimi: preferenza realizzata, appunto, liberando il regime di circolazione del bene da lacci e laccioli che potrebbero scoraggiare potenziali acquirenti, così conculcando l'obiettivo di conseguire la massima remunerazione possibile dalla sua alienazione" (Cass. 5069/2012).

La prevalenza del diritto di prelazione, ove sia finalizzata a tutelare interessi ritenuti dall'ordinamento preminenti rispetto agli interessi del ceto creditorio, è espressamente sancita dal legislatore (es. art. 3 l. 223/1991, art. 60 d. Lgs. 42/2004); la prevalenza della prelazione può essere accertata giudiziarmente all'esito del bilanciamento dei diversi interessi che in concreto vengono in rilievo nell'ambito di una vendita giudiziale (cfr. Cass. 5069/2012 in tema di divisione giudiziale di un immobile in comunione; Cass. Sez. Un. 14083/2004 in tema di vendita nell'ambito di un concordato con preventivo con cessione dei beni, che hanno valorizzato la diversa natura della vendita giudiziale in tali ipotesi). Si tratta di casi ben diversi e non assimilabili all'ipotesi della vendita coattiva nel caso di procedura esecutiva individuale, come già rilevato dalla giurisprudenza di legittimità già citata.

Ad ogni modo, anche nei casi, diversi da quello in esame, nei quali debba riconoscersi la prevalenza all'interesse del prelazionario rispetto all'interesse dei creditori ad ottenere la miglior liquidazione del bene, l'esercizio del diritto di prelazione nell'ambito di una procedura di vendita giudiziaria, nella quale il bene viene aggiudicato previo interpello della platea dei potenziali interessati all'esito di una gara tra gli offerenti, implica che la *denuntiatio* possa astrattamente intervenire solo dopo la definitiva determinazione del prezzo all'esito della gara (cfr. a conferma la disciplina prevista dal d. Lgs. 42/2004) e non, come pretenderebbe l'opponente, al prezzo di stima, peraltro decurtato in ragione dello stato occupativo del bene. Il rapporto locativo e il conseguente stato occupativo del bene rappresentano, infatti, fattori deterrenti per la platea

degli offerenti estranei al rapporto di locazione ed interessati ad acquistare un immobile libero da vincoli di qualsivoglia natura, non già per lo stesso occupante – conduttore.

Anche in relazione a tale profilo l'opposizione appare infondata. Peraltro, il conduttore, non soggetto ai divieti di cui all'art. 571 c.p.c. potrebbe partecipare all'asta ove interessato all'acquisto dell'immobile locato.

3.3.3. Infine, deve rilevarsi come il conduttore non sia legittimato a dolersi delle scelte del creditore procedente di agire in virtù di un titolo esecutivo che, sebbene immediatamente esecutivo per legge, non sia tuttavia definitivo. Peraltro, la Corte d'appello, adita in sede di gravame, ha rigettato l'istanza di sospensione dell'esecutorietà della sentenza di primo grado;

Parimenti, il conduttore non è legittimato, in quanto privo di interesse, a dolersi delle asserite inesattezze (non documentate) contenute nella perizia di stima in relazione all'ammontare delle spese condominiale, dato che, in ogni caso, non può che ritenersi approssimativo e meramente indicativo, in quanto variabile nel tempo e definibile con certezza solo in relazione ai consuntivi approvati e non ai preventivi di gestione.

4. Il rigetto dell'istanza di sospensione comporta la condanna dell'opponente alla rifusione delle spese di lite in favore di [redacted] e [redacted] creditori che hanno depositato memoria difensiva, e del debitore [redacted], che parimenti si è opposto all'accoglimento delle tesi dell' [redacted] con riguardo alla sussistenza della prelazione.

Occorre, infatti, fare applicazione del principio espresso dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui: *“il giudice dell'esecuzione con il provvedimento che chiude la fase sommaria davanti a sé – sia che rigetti sia che accolga l'istanza di sospensione o la richiesta di adozione di provvedimenti indilazionabili, fissando il termine per l'introduzione del giudizio di merito, o, quando previsto, quello per la riassunzione davanti al giudice competente -, deve provvedere sulle spese della fase sommaria, potendosi peraltro ridiscutere tale statuizione nell'ambito del giudizio di merito”* (Cass. civ. 22033/2011).

Per la liquidazione dei compensi occorre fare applicazione delle tabelle di cui al d.m. 55/2014 per i procedimenti cautelari avente valore indeterminato.

p.q.m.

rigetta l'istanza di sospensione proposta dalla opponente “

”;

condanna l'opponente a rifondere ai creditori opposti e

al debitore le spese relative alla presente fase, che si liquidano in € oltre rimborso

forfettario del 15% e accessori come per legge, in favore di ciascuno dei predetti opposti;

provvede come da separata ordinanza in ordine al prosieguo delle operazioni di vendita.

Si comunichi.

Milano, 07 ottobre 2023

Il Giudice

Idamaria Chieffo

R.G.N. 1391/2021



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Terza Civile

Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

provvedendo d'ufficio,

ad integrazione dell'ordinanza ex art. 619 c.p.c.;

asigna alle parti interessate termine sino al 09/01/2024 per l'istaurazione dell'eventuale giudizio di merito.

manda alla cancelleria per l'annotazione in calce all'ordinanza del 09/010/2023.

Milano, 10/10/2023

Il Giudice

Idamaria Chieffo

N. 1391/2021 R.G.E.

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Terza Civile

Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che il presente procedimento è stato sospeso, ai sensi dell'art. 54, comma 3, c.p.c., a seguito della ricusazione proposta dall'Associazione _____

_____ in data 10/06/2023, prima dell'udienza chiamata per l'esame dell'istanza di sospensione della procedura esecutiva, formulata dalla stessa associazione unitamente all'opposizione ex art. 619 c.p.c.;

rilevato che la sospensione della procedura ex art. 54, comma 3, c.p.c. ha comportato, altresì, la sospensione delle operazioni di vendita già programmate; considerato che, con ordinanza dell'11/07/2023, il collegio designato per l'esame dell'istanza di ricusazione ha dichiarato inammissibile l'istanza, ritenendola, in parte motiva, anche infondata nel merito, e che il rigetto dell'istanza di ricusazione segni il termine finale dell'effetto sospensivo, collegato dall'ultimo comma dell'art. 52 c.p.c. alla proposizione dell'istanza, e dal quale decorre il termine per la riassunzione ad opera della parte interessata, (Cass. 24007/2017);

rilevato che, con ricorso depositato il 20.07.2023, posto in visione al g.e. in data odierna, il creditore procedente ha chiesto fissarsi udienza per la prosecuzione del processo sospeso e che l'istanza sia tempestiva in quanto proposta nel termine di tre mesi di cui all'art. 297 c.p.c.;

rilevato che, pendendo l'effetto sospensivo dell'istanza di ricusazione, alcun provvedimento poteva essere adottato in ordine alla prosecuzione del giudizio; considerato che, venuta meno, a seguito dell'istanza di riassunzione, la sospensione del procedimento, risulti prioritario, nell'esercizio dei poteri ufficiosi che l'art. 484 c.p.c. assegna al giudice dell'esecuzione, a garanzia della correttezza della fase di liquidazione, dettare disposizioni in merito alle offerte presentate per l'asta fissata per il giorno 20/06/2023;

rilevato, infatti, che, con provvedimento del 06/06/2023, era stato disposto il mero differimento delle "operazioni di vendita", inclusa l'apertura delle buste, alla successiva udienza del 20/06/2023, salva l'eventuale revoca della vendita nel

caso di accoglimento dell'istanza di sospensione (per il cui esame era stata fissata udienza in data 13.06.2023);

rilevato che, con nota del 20/06/2023, il delegato ha riferito che: *“il gestore della vendita telematica Edicom Servizi s.r.l. ha comunicato alla scrivente che sono pervenute n. offerte telematiche”*; *“taluni offerenti, pur consapevoli del fatto che l'offerta depositata è irrevocabile per 120 giorni, hanno comunicato alla scrivente di non essere più interessati all'immobile in vendita a causa degli imprevisti emersi in seguito al ricorso depositato dall'Associazione conduttrice”*; *“oltre ai n. offerenti vi sono anche coloro che hanno depositato le cauzioni senza aver validamente completato la procedura di trasmissione dell'offerta telematica e chiedono di poter rientrare quanto prima nella disponibilità della somma”*;

rilevato che risulti venuta meno la garanzia della segretezza delle offerte prima dell'effettivo svolgimento della gara; inoltre, il protrarsi – per le ragioni esposte – della sospensione delle operazioni finalizzate alla deliberazione delle offerte, ben oltre il breve differimento delle operazioni stesse, originariamente disposto al solo fine di consentire l'esame dell'opposizione svolta dalla conduttrice (e salva l'eventuale revoca dell'asta nel caso di fondatezza dell'opposizione), costituisca un fattore sopravvenuto, idoneo a pregiudicare la regolarità dell'*iter* di vendita e della successiva aggiudicazione, cosicché, ad oggi, non ricorrono i presupposti per mantenere ferma l'asta originariamente fissata;

rilevato, quindi, che la revoca dell'asta si imponga a tutela degli interessi dei potenziali acquirenti, atteso che l'aggiudicazione del bene all'esito di un *iter* procedurale falsato espone la stessa aggiudicazione al rischio di opposizioni, siano esse fondate o meno, pregiudicandone, così, la stabilità, non operando, in tale ipotesi, il disposto dell'art. 2929 c.c. (Cass. 31255/2022; Cass. 21439/2004); oltre che a tutela dell'interesse dei creditori e del debitore alla miglior liquidazione del bene;

p.q.m.

revoca l'asta e dispone la restituzione delle cauzioni agli offerenti;

dispone sull'istanza di riassunzione come da separato decreto.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Milano, 21/07/2023

Il Giudice

Idamaria Chieffo

n. 1391/2021 R.G.E.



Tribunale di Milano

Sezione Terza Civile

Esecuzioni immobiliari

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 07/03/2023 alle ore 11:02 , innanzi al GE dott.ssa Idamaria Chieffo sono comparsi:

per il creditore procedente l'avv.

per il creditore intervenuto : nessuno;

per il creditore intervenuto : nessuno;

per il debitore la parte personalmente con l'avv.

sono presenti il custode avv. Paola Murru e il perito ing. Mariani;

l'avv. chiede la vendita dell'immobile;

l'avv. chiede che si posticipi la vendita del lotto 2, foglio 477, plla 301, sub 23 (via Crivelli, n. 26);

l'avv. : si rimette e consegna fondo spese al custode;

Il Giudice

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;
- dispone la vendita degli immobili pignorati;
- 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 data prevista per il deposito delle offerte;

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode;

DISPONE

- che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati,

esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”;

- che GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia:

EDICOM SERVIZI SRL che opererà con il proprio portale doauction.it al costo di 75 euro a esperimento di vendita (solo servizio di gestore della vendita, senza servizi aggiuntivi a pagamento)

- che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

FISSA

termine di 30 giorni per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente 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):

€ 400.000,00 lotto 1 della perizia (immobile sito in Milano, Porta Romana n. 54 foglio 437, p.lla 294, sub 526), occupato in virtù di contratto di locazione, già tenuto conto dello stato occupativo;

€ 600.000,00 lotto 3 della perizia (immobile sito in Milano, Via Crivelli n. 26 foglio 477, p.lla 301, sub 709), occupato in virtù di contratto di locazione, già tenuto conto dello stato occupativo;

€ 290.000,00 lotto 2 della perizia (immobile sito in Milano, Via Crivelli n. 26 foglio 477, p.lla 301, sub 23), occupato in virtù di contratto di locazione, già tenuto conto dello stato occupativo;

dispone che il delegato ponga in vendita in primo luogo gli immobili di cui ai lotti 1 e 3 rimettendo gli atti al g.e. se il ricavato della vendita consente il soddisfacimento del credito del procedente e degli intervenuti; diversamente il delegato fisserà udienza di vendita del lotto 2 nei successivi cinque mesi (decorrenti dalla vendita dei due lotti);

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il GE 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 certificazione ex art. 567 secondo comma c.p.c. e della relazione dell'esperto, e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne immediatamente il GE;

nei giorni immediatamente precedenti la vendita effettuerà **visure ipotecarie e catastali aggiornate** per verificare se sull'immobile vi siano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli e/o modifiche catastali e/o dello stato dei luoghi, delle quali informerà immediatamente il GE;

2) al controllo che nella stima sia stato indagato lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili in relazione alla loro regolarità edilizia e urbanistica e alle risultanze ipotecarie ventennali come indicato nel quesito di stima;

3) qualora non sia già stato aperto, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** con indicazione del relativo numero di RGE, 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,

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 e non superiore a 120 giorni per la

presentazione delle offerte di acquisto; 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 delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle **operazioni di vendita**, che svolgerà con le modalità di seguito indicate;

6) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della perizia, come previsto dall'art. 490 c.p.c., autorizzando sin da ora il professionista delegato 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 al 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;

7) a **esaminare le offerte** verificando anche la congruità della cauzione prestata, e dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente o a quanto disposto nella presente ordinanza;

8) all'effettuazione della **gara** tra gli offerenti pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior 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 non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

9) a redigere **il verbale** delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente a prova della pubblicità effettuata;

10) a verificare le intenzioni dell'aggiudicatario in relazione all'attuazione dell'**ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c.** (se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi) ed acquisirne la volontà per iscritto quanto prima e comunque entro la data di versamento del saldo prezzo e a depositare nel fascicolo telematico la relativa dichiarazione (sia che vi sia richiesta/istanza, sia che vi sia rinuncia);

ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode;

11) 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 ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) 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;

12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del G.E.;

in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

13) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. o ex art. 590 bis c.p.c.;

14) a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del **residuo prezzo e delle spese** necessarie da versare sul conto della procedura o al creditore fondiario;

15) 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, quantificati provvisoriamente secondo i valori medi applicabili;

16) 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.;

17) 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);

18) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale potrà depositare nota riepilogativa del credito entro dieci giorni dopo l'esperimento di vendita ove ciò sia necessario in relazione al prezzo di aggiudicazione, in caso contrario si farà riferimento agli atti già depositati), a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (prima tabella del progetto di distribuzione) e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori;

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, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia;

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

20) 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, depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF unitamente alla scansione degli allegati al decreto secondo la **circolare decreti di trasferimento telematici** ed il **vademecum** ivi pubblicati; in caso di richiesta di benefici fiscali utilizzando i **moduli corretti e aggiornati** ivi pubblicati; 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 come desumibile dalla perizia di stima o, in caso la stima non indicasse i valori distintamente, dai valori catastali;

la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di restrizione dei gravami dai beni trasferiti ex art. 586 primo comma c.p.c. anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare lo stato civile e il regime patrimoniale dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica;

alla bozza di decreto dovranno essere allegati i documenti indicati nella circolare decreti di trasferimento telematici sopra citata;

21) 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 restrizione dei gravami indicate nel decreto, anche formando le necessarie copie del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 bis DL 179/2012 e a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

22) 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 anche senza attenderne l'approvazione;

23) 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;

24) a meno che il Giudice non abbia disposto un unico tentativo di vendita in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal giudice dell'esecuzione;

25) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte e a dare inizio alle operazioni di vendita il giorno successivo, procedendo ad ogni altro incombente come sopra indicato;

26) a meno che il Giudice non abbia disposto due soli tentativi di vendita in caso di **infruttuoso esperimento della seconda vendita** e in mancanza di domande di assegnazione, determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto 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;

27) 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 delle richieste di visita ricevute ed effettuate senza indicazione dei nominativi), 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;

il professionista delegato provvederà ad effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno e il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

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

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

b) successivamente ogni sei mesi un rapporto riepilogativo delle attività svolte nella procedura con riferimento anche all'attività svolta dal custode;

29) a segnalare tempestivamente l'**esaurimento del fondo spese** depositando relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari;

30) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito di **nota di precisazione del credito**,

e, subito dopo il deposito della bozza di decreto di trasferimento, a chiedere al GE la liquidazione delle proprie competenze - con atto principale contenente gli importi richiesti -, allegando **unicamente conteggi e giustificativi delle spese anticipate dal delegato**; analogo onere spetta al custode;

31) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modulo pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, depositandolo nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, 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;

32) a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé** entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del GE alla fissazione della relativa udienza, e a notificare l'invito per 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 dichiarato la residenza o eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006;

33) 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;

34) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente;

35) 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 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);

36) 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 e vigilare sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

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

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).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** 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.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, 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;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 indicato nell'istanza di assegnazione 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 telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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 in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) 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, 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.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

K) 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) 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 o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) **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).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

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 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.it; ed ancora su Corriere Lombardia 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@cairores.it

ed ancora:

- 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
Idamaria Chieffo