



**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 23/11/2023 alle ore 12.15, innanzi al GE dott.ssa Caterina Trentini sono comparsi:

per il creditore procedente [REDACTED] che dà atto come non vi sia contratto alla base del credito azionato con la sentenza se non il preventivo sottoscritto

il GE dato atto evidenzia come non vi siano clausole abusive che possano avere concorso alla determinazione del credito azionato.

per il debitore [REDACTED] personalmente con l'avv. [REDACTED] oggi sostituito dall'avv. [REDACTED] che chiede rinviarsi la procedura per permettere al debitore che si trova all'estero per motivi personali di proporre istanza di conversione

il creditore si oppone anche in considerazione del fatto che la procura ai difensori è di inizio novembre per cui ci sarebbe stato il tempo per chiedere la conversione in termini e il GE rigetta l'istanza di rinvio non sussistendone i presupposti

Sono altresì presenti:

- l'esperto già nominato
- il custode già nominato che dà atto del versamento del fondo spese

E' presente il perito estimatore che espone i risultati della sua indagine e precisa 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 presenta irregolarità edilizie e/o catastali che ha evidenziato nell'elaborato di stima e che non consentono una previsione certa dei costi di regolarizzazione;
- le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio sono state precisate nell'elaborato di stima;
- 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 212.000,00 e, in relazione al valore del bene, possono delegarsi 3 esperimenti di vendita.



È altresì presente il custode già nominato che si riporta alla sua relazione e riferisce che attualmente l'immobile è occupato da dei conduttori con contratto non opponibile e dà atto di avere attivato il protocollo per la liberazione degli immobili pignorati.

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 procuratore del creditore procedente, unitamente agli altri creditori muniti di titolo:

- 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,
- autorizza l'incasso dell'assegno circolare intestato alla procedura e l'apertura di un conto corrente con le somme così ricavate per far fronte alle spese di procedura.

Al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto in cui indicherà l'IBAN e l'ammontare del primo importo versato.

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 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):**

**212.000,00 euro**

Riserva di indicare le modalità di vendita.

Il GE

dott.ssa Caterina Trentini

