

R.G.E. 558/2023



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 24/01/2024 alle ore 10.30, innanzi al GE dott.ssa Laura Cesira Stella sono comparsi:

per il creditore procedente
(MI) l'avv. _____

per il creditore intervenuto
, oggi sostituito dall'avv. _____

l'avv. _____

nessuno compare per il debitore _____

, nè per il debitore _____

Sono altresì presenti:

- l'esperto già nominato arch. Nunzia Cacciola;

- il custode già nominato avv. Valentina Tucci;

- ai fini della pratica forense la dott.ssa _____

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

- ai creditori iscritti non intervenuti.

Il creditore intervenuto fondiario effettuerà bonifico del fondo spese di € 1.500,00 su conto corrente intestato alla procedura già aperto dalla custode.



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 per la cui sanatoria ha indicato i costi nell'elaborato di stima;
- 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;

per tanto il prezzo base dell'immobile deve essere rideterminato in euro 126.300,00 (da libero) e in euro 101.000 (da occupato) e, in relazione al valore del bene, possono delegarsi 3 esperimenti di vendita. Il canone di locazione è da ritenersi congruo.

È altresì presente il custode già nominato che si riporta alla sua relazione e riferisce che attualmente l'immobile è occupato con titolo opponibile alla procedura dal conduttore (scadenza del contratto di locazione al 30.9.2024). Il conduttore sta pagando canone e spese, da quando è intervenuto il pignoramento.

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,

Al momento dell'accredito del fondo spese 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 creditore fondiario insiste per l'applicazione del privilegio di cui all'art. 41 TUB.

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;
- rileva che l'immobile è occupato da conduttore munito di titolo opponibile alla procedura;
- 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 avv. Valentina Tucci, pec: valentina.tucci@milano.pecavvocati.it;

FISSA

Ai sensi dell'art. 591 bis comma 1 c.p.c. il termine finale di 24 mesi per il completamento delle operazioni delegate, salvo esito infruttuoso degli esperimenti o altre difficoltà che dovessero insorgere nell'adempimento della delega;

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:

ASTALEGALE.NET SPA che opererà con il proprio portale spazioaste.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):

€ 101.000,00, trattandosi di immobile occupato con titolo opponibile alla procedura;

Si riserva di provvedere, quanto al contenuto della delega al Professionista e dell'avviso di vendita.

Il GE

dott.ssa Laura Cesira Stella

