



**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione III Civile**

Oggi 5 ottobre 2023 alle ore 12.00 sono comparsi

È presente il perito estimatore, Ing. Claudio Stefanati, che espone i risultati della sua indagine.

**Il Giudice dell'esecuzione**

visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita;

visto l'art. 591-*bis* c.p.c.;

**dispone**

la vendita del bene immobile pignorato e vista la relazione dell'esperto,

**determina**

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

- **Lotto 2: € 289.000,00 (duecentottantanovemila/00);**

**delega**

al compimento delle operazioni di vendita, **inizialmente limitate ai Lotti 2 e 3** con l'accordo di parte creditrice (con successiva vendita anche del Lotto 1 solo in caso di insufficienza del ricavato a soddisfare il credito), l'**Avv. Pancrazio Timpano**, con studio in Milano alla Via S. Barnaba n. 30, al quale assegna, a titolo di fondo-spese, la somma di € 1.000,00, che pone a carico del creditore precedente;

**nomina**

**custode** del compendio pignorato il delegato, che provvederà, anche tramite un suo incaricato e previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente presso l'immobile gli interessati all'acquisto che intendano visitarlo.

Se l'immobile risulti locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i canoni.

In ogni caso il custode provvederà nel più breve tempo possibile ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile redigendone verbale, ove occorra corredato di rilievo fotografico, nel corso del quale verificherà le condizioni del cespite e lo stato occupativo del medesimo, avvalendosi se necessario di un fabbro di fiducia e della forza pubblica, alla cui richiesta è sin d'ora autorizzato; all'esito depositerà breve relazione anche in ordine alla eventuale opportunità di procedere alla liberazione dell'immobile;

#### **stabilisce**

che il delegato provveda a:

- A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- D) stabilire il modo e il termine di **120 giorni** (*improrogabile e non soggetto a sospensione feriale*) per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire presso una banca a scelta del delegato

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario e sia stata avanzata specifica istanza non oltre l'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, il termine (**improrogabile e non soggetto a sospensione feriale**) di **120 giorni** entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota dettagliata di precisazione del proprio credito, indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario; in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario; **in ogni caso il delegato consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte**



- H)** redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
- I)** autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- L)** predisporre il decreto di trasferimento (da depositare nel fascicolo, corredato degli avvisi di vendita notificati, dai verbali delle operazioni e con la prova, per ogni avviso di vendita, della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;
- M)** eseguire senza ritardo le formalità di cui all'art. 591-*bis*, comma terzo, n. 11 c.p.c. invitando i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;
- N)** prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte conseguenti al decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; **il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;**
- O)** formare un progetto di distribuzione entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto M), da depositare nel fascicolo corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) con la documentazione giustificativa, oltre che dei compensi dovuti al delegato, ai fini della liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori, dopo averlo previamente sottoposto ai creditori stessi con invito a formulare osservazioni entro un congruo termine; qualora i creditori formulino osservazioni, il delegato ne darà conto nella bozza da lui predisposta, indicando le ragioni per le quali ha ritenuto di conformarsi ad esse ovvero di disattenderele;
- P)** eseguire il pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, depositando, quindi, in cancelleria copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati e al netto delle spese di chiusura del conto (qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di giorni novanta dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato informerà immediatamente il G.E. dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti).
- Q)** ricevere ed esaminare le istanze di assegnazione presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.,

