



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

Il Giudice dell'esecuzione,

-vista la relazione depositata il 6 novembre 2023 dal professionista delegato alle operazioni di vendita e custode, Avv. Giovanni Antonio Santoro, e la successiva relazione integrativa del 23 novembre 2023;

-ritenuto che ricorrano i presupposti per ordinare al creditore Intesa Sanpaolo s.p.a. ovvero al cessionario subentrato alla stessa Maior SPV s.r.l. la restituzione degli importi indebitamente percepiti a norma dell'art. 41 T.U.B. e relativi alla vendita dei lotti 8, 9, 10 e 11;

-ritenuto opportuno disporre la vendita dei lotti residui ancora invenduti, indicando quali rispettivi prezzi-base di vendita i prezzi stabiliti nell'ultimo avviso di vendita pubblicato, tenendo conto della sopravvenienza normativa che consente di partecipare alla vendita presentando l'offerta minima;

-ritenuta altresì la necessità di emettere nuova ordinanza di vendita in sostituzione della precedente, aggiornata alle nuove disposizioni di legge *medio tempore* entrate in vigore;

-visti gli atti e i documenti della procedura;

autorizza

il precedente professionista delegato alle operazioni di vendita e custode, Notaio [redacted] ad estinguere il conto corrente intestato alla procedura, versando le somme ricavate dalla vendita dei lotti 8, 9, 10 e 11, al netto delle spese sostenute per la cancellazione delle relative formalità pregiudizievoli, **da rendicontare con i relativi giustificativi in relazione a ciascun lotto oggetto di trasferimento**, sul nuovo conto corrente intestato alla procedura, i cui dati bancari saranno comunicati dal nuovo delegato Avv. Giovanni Antonio Santoro

dispone

la vendita in lotti dei restanti immobili rimasti ancora invenduti secondo le modalità di seguito indicate;



determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI N. 32/34

- **LOTTO 1** posto auto FG. 2 PART. 388 SUB. 705 prezzo-base € **4.500,00**;
- **LOTTO 2** posto auto FG. 2 PART. 390 SUB. 8 prezzo-base € **4.500,00**;
- **LOTTO 3** posto auto FG. 2 PART. 390 SUB. 9 prezzo-base € **4.500,00**;
- **LOTTO 4** posto auto FG. 2 PART. 390 SUB. 10 prezzo-base € **4.500,00**;
- **LOTTO 5** posto auto FG. 2 PART. 390 SUB. 11 prezzo-base € **4.500,00**;
- **LOTTO 6** posto auto FG. 2 PART. 390 SUB. 12 prezzo-base € **4.500,00**;
- **LOTTO 7** posto auto FG. 2 PART. 390 SUB. 13 prezzo-base € **4.500,00**;

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI N.8

- **LOTTO 12** capannone FG. 16 PART. 347 prezzo-base € **215.000,00**;

conferma

quale delegato alle operazioni di vendita il già nominato Avv. Giovanni Antonio Santoro, con studio in Milano alla Via E. De Amicis n. 47, autorizzando lo stesso ad utilizzare i fondi ricavati dalla vendita dei lotti 8, 9, 10 e 11 per il pagamento delle spese di pubblicità dei futuri incanti.

conferma

quale custode del compendio pignorato l'Avv. Giovanni Antonio Santoro, il quale 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 (*improrogabile e non soggetto a sospensione feriale*) di **120 giorni** 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 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 del**



saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c. qualora il creditore procedente sia diverso dal fondiario, tenendo comunque conto della cauzione ricevuta;

E) redigere un avviso di vendita senza incanto contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal G.E., sito Internet, nome e recapito del custode) con indicazione della data fissata per la vendita e dell'ammontare dell'offerta minima, non inferiore ai tre quarti del prezzo a base d'asta;

F) effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, applicando le istruzioni aggiornate e avendo cura che sui siti internet vengano omesse le generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

G) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto

A); le offerte inferiori al prezzo a base d'asta ridotto di un quarto; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo a base d'asta, il



delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

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 disattenderle;

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., fissando il termine per il versamento dell'eventuale conguaglio.

In mancanza di aggiudicazione o assegnazione, si dispone sin d'ora che il delegato proceda a:

R) fissare nuova vendita ad un prezzo inferiore di **1/5** a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a D); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di **1/5** e a nuova vendita sempre con le medesime modalità; in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il G.E. e i creditori, invitandoli a manifestare l'eventuale consenso ad ulteriori riduzioni del prezzo; **se nominato anche custode, il delegato contestualmente riferirà in ordine allo stato occupativo dell'immobile e al numero di persone che hanno chiesto di visitarlo;**

dispone

-che il creditore a carico del quale è stato posto il fondo spese provveda a notificare la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data di comunicazione;

-che il delegato trasmetta al G.E., entro due giorni dalla vendita, il verbale di aggiudicazione **unitamente alla richiesta dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., qualora non sia stata già disposta in precedenza;** se l'immobile risulti libero da persone e nella materiale disponibilità del delegato, quest'ultimo segnalerà detta circostanza specificando che non occorre provvedere in merito alla liberazione, procedendo in tal senso anche nel caso in cui l'aggiudicatario lo dispensi espressamente e per iscritto dalla liberazione.



Milano, 28 novembre 2023

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Roberto Angelini

