



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

Delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione, visti gli atti della procedura di cui in epigrafe, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza del giorno 19.06.2018 fissata per l'autorizzazione della vendita e sciogliendo la riserva ivi assunta

DISPONE

la vendita del bene immobile pignorato dal BANCO BPM s.p.a.;
vista la relazione dell'esperto arch. Carlo Cuppini

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

LOTTO UNICO Euro 1.000.000,00;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Elvio Crispino con studio in Milano, via E. de Amicis n. 47, cui assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.500,00 a carico del creditore procedente; in caso di esaurimento autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore un'integrazione di € 1.000,00.

Nomina custode del compendio pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente presso l'immobile gli interessati all'acquisto che intendano visitarlo. Se il bene risulti locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i canoni.

Il delegato provvederà quindi 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 **60 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 **60 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 **60 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 cod. civ. 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 la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B), nelle seguenti modalità:

- 1) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) sul quotidiano La Repubblica edizione Lombardia e su Metro Milano, mediante un annuncio fino a 600 caratteri (spazi inclusi) senza fotografie contenente le informazioni essenziali, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche indicando l'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- 3) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito repubblica.it;
- 4) mediante l'apposizione in prossimità del vano di ingresso del bene pignorato e/o di altro punto idoneo o, qualora si tratti di immobile in condominio, in prossimità dell'ingresso del fabbricato e previo avviso al relativo amministratore, di un cartello recante la dicitura "**VENDESI**", con la specificazione che trattasi di vendita giudiziaria e con un recapito telefonico del custode, il quale provvederà a periodici accessi per vigilare sull'eventuale sua rimozione.

Sui siti internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Si dispone altresì **l'esclusione** della vendita telematica, del tutto



inutile sul mercato immobiliare di Milano caratterizzato da un'intensa domanda e fonte soltanto di ulteriori costi a carico dei creditori oltre che di aumento dei tempi di svolgimento della procedura;

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 dagli 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), restituendo all'aggiudicatario 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 e per quelle relative alle spese per la pubblicità delle aste e per la custodia;

O) formare, all'esito della liquidazione delle competenze per l'attività svolta, un progetto di distribuzione da depositare nel fascicolo corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) con la documentazione giustificativa, dopo averlo previamente sottoposto ai creditori con invito a formulare osservazioni entro un congruo termine;



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 del **15%** a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a I); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione del **15%** 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; nella qualità di custode, il delegato contestualmente riferirà in ordine allo stato occupativo dell'immobile e al numero di persone che hanno chiesto di visitarlo.

Si comunichi.

Milano, 19 giugno 2018

IL G.E.
dr. Marcello Piscopo





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE

Nella procedura esecutiva avente n. 2805/2017 R.G.E.,

il Giudice

letta la comunicazione del professionista delegato, il quale ha rappresentato che l'aggiudicatario, all'esito della vendita, non risulta aver versato il saldo prezzo di aggiudicazione nel termine stabilito nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita; **visti** gli artt. 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c.;

DICHIARA

la decadenza dell'aggiudicatario;

DISPONE

(i) la perdita della cauzione versata dall'aggiudicatario, a titolo di multa; (ii) che il professionista delegato prosegua nelle operazioni di vendita del bene allo stesso prezzo base, utilizzando per le spese di pubblicità il solo fondo spese già versato sul conto della procedura od eventualmente da integrarsi sulla base delle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione; (iii) che, a partire dal prossimo esperimento d'asta, la cauzione minima venga fissata nella misura del 15% del prezzo proposto; (iv) che, nel caso di cui all'art. 587, u.c., c.p.c., il professionista delegato provveda a richiedere all'aggiudicatario la differenza ivi indicata;

MANDA

la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti ed al professionista delegato alla vendita;

MANDA

quest'ultimo alla comunicazione del presente provvedimento all'aggiudicatario decaduto.

Milano, 12/07/2024

IL GIUDICE
dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA

