



**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 21.06.2021 fissata per l'autorizzazione della vendita e sciogliendo la riserva ivi assunta

**DISPONE**

la vendita del bene immobile pignorato da [REDACTED]

vista la relazione dell'esperto arch. Francesca Bavestrelli

**DETERMINA**

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

**LOTTO UNICO Euro 310.000,00;**

**DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Francesco De Zuani con studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, cui assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.000,00 a carico del creditore procedente; in caso di esaurimento autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore un'integrazione di € 500,00.

**Conferma la nomina a custode** del compendio pignorato già disposta in favore del delegato che in tale veste provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente presso l'immobile gli interessati all'acquisto che intendano visitarlo.

**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;



**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) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- 3) 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.;



N. 138/2020 R.G.E.

**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 luglio 2021

IL G.E.  
dr. Marcello Piscopo

