



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

Oggi 6 novembre 2025 alle ore 12.30 sono comparsi: per il Condominio creditore procedente l'Avv. _____ in sostituzione dell'Avv. _____, il quale dichiara di depositato telematicamente il decreto di fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* ritualmente notificato alle altre parti e insiste per la vendita del solo Lotto 1; per la creditrice intervenuta _____ l'Avv. _____ in sostituzione dell'Avv. _____ per la comproprietaria degli altri Lotti l'Avv. _____ in sostituzione dell'Avv. _____, per la comproprietaria del Lotto 1 _____ l'Avv. _____, presente personalmente assieme al proprio consulente tecnico Arch _____ l'Avv. _____

È presente il custode, Avv. _____ in sostituzione dell'Avv. Luca Perata, il quale si riporta alla relazione depositata il 31 ottobre 2025. È presente il perito estimatore, Arch. Emanuele Bianchi, che espone i risultati della sua indagine. È presente per tirocinio quale g.o.p. l'Avv. _____

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, limitatamente al Lotto 1, del bene immobile pignorato (con modalità analogiche, tenuto conto delle peculiarità del bene in questione, che rendono preferibile, per costi e tempistiche, omettere la modalità digitale) e, vista la relazione dell'esperto,

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

- **Lotto 1: € 186.000,00 (centottantaseimila/00);**

delega

al compimento delle operazioni di vendita l'Avv. **Luca Perata**, con studio in Milano al Viale Bianca Maria n. 24, al quale assegna, a titolo di fondo per le spese, la somma di € 500,00, che pone a carico del creditore ipotecario di primo grado _____ ;



M) 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;

N) 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;

O) 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;**

P) 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;

Q) 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).

R) 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:

S) 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 I); 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.**

Si dispone inoltre:

- 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 trenta 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;
- che l'aggiudicatario fornisca le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 2007 (c.d. *legge antiriciclaggio*) con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il Giudice dell'esecuzione con decreto revocherà l'aggiudicazione dichiarando l'aggiudicatario decaduto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Si restituisca al ruolo originario.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Roberto Angelini

