



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE  
**VERBALE D'UDIENZA**

Nella causa iscritta al N. 507/2019 R.G.E. promossa

**da**

**DOBANK SPA**  
con l'Avv. LESSIO PAOLO  
**NEPRIX S.R.L.**  
con l'Avv. JEANTET LUCA  
**DAVIS & MORGAN S.P.A.**  
con l'Avv. GIACOMETTI MONICA

- CREDITORE PROCEDENTE -

**contro**

[REDACTED]

- DEBITORE ESECUTATO -

**e**

**SIENA NPL 2018 S.R.L. (PER ESSA JULIET S.P.A.)**  
con l'Avv. SALETTI FERRUCCIO  
**DAVIS & MORGAN S.P.A.**  
con l'Avv. GIACOMETTI MONICA

- CREDITORE INTERVENUTO -

Oggi, **3 ottobre 2023**, avanti il Giudice designato, dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA, sono comparsi: per il creditore procedente e per il creditore intervenuto, l'Avv. Luigi Giovanni Massari (in sostituzione del procuratore costituito); per il debitore esecutato, l'Avv. Montella e la collaboratrice dott.ssa Silvia Crespi. Sono altresì presenti il nominato esperto stimatore, Arch. Testa, e il nominato professionista delegato Avv. Scarrone.

Il creditore procedente e intervenuto nulla osserva in ordine al contenuto dell'elaborato peritale. Anche il debitore esecutato nulla osserva in relazione all'elaborato peritale.

Il professionista delegato rappresenta che il fondo spese era già stato costituito.





Il custode precisa che l'attuale occupante del lotto n. 2 ha reso la dichiarazione unilaterale inerente alla prosecuzione dell'occupazione senza titolo del relativo immobile e che lo stesso occupante sta attualmente versando alla procedura l'indennità di occupazione richiesta. Il custode precisa altresì di avere già trasmesso comunicazione di disdetta del contratto di locazione relativo al lotto n. 3, in scadenza in data 11.11.2024. Si riserva il deposito telematico di tale documentazione. A domanda del Giudice, il creditore precedente ed intervenuto si rimettono alla determinazione giudiziale in relazione alla vendita del lotto n. 3 quale occupato (in ragione della scadenza del contratto di locazione all'11.11.2024) ovvero quale libero. In relazione al lotto n. 4, il custode rappresenta l'opportunità di procedere alla liberazione dello stesso, trattandosi di immobile, allo stato, occupato da soggetto *sine titulo* e inadempiente rispetto al pagamento di somme a titolo di indennità di occupazione.

A questo punto, il **perito estimatore** espone i risultati della sua indagine, riportandosi integralmente all'elaborato peritale, e precisa che:

- è stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile (suddiviso in n. 4 lotti, per un totale di n. 8 corpi) sia dal punto di vista del diritto pignorato, sia dal punto di vista delle relative quote e lo stesso non ricade in comunione legale con terzi estranei alla procedura come verificato dall'esame dell'atto di provenienza;
- l'immobile presenta irregolarità edilizie e/o catastali, secondo quanto diffusamente illustrato nell'elaborato peritale, anche con riferimento all'indicazione di possibili e variabili esborsi per la relativa sanatoria;
- le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio sono state precisate nell'elaborato di stima;
- non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1, c. 376 ss., l. 178/2020;
- il prezzo base dell'immobile deve essere pertanto rideterminato: in relazione al lotto n. 1, in euro 135.200,00 (immobile come libero); in relazione al lotto n. 2, in euro 159.500,00 (immobile come libero); in relazione al lotto n. 3, in euro 152.500,00 (immobile come





libero) ovvero in euro 130.000,00 (immobile come occupato); in relazione al lotto n. 4, in euro 128.000,00 (immobile come libero).

A domanda del Giudice, l'esperto stimatore precisa che il Comune di Milano appare intenzionato, da un lato, ad irrogare sanzioni *ex art. 38 T.U. Edilizia* in relazione all'intero condominio e non partitamente in relazione ai singoli immobili pignorati nel contesto della presente procedura esecutiva e, dall'altro lato, ad irrogare le medesime sanzioni in solido tra gli obbligati. L'esperto stimatore, sul punto, si riporta in ogni caso a quanto diffusamente illustrato e documentato in sede di elaborato peritale.

Il custode rappresenta di avere tentato una prosecuzione dell'interlocuzione con l'amministrazione comunale, sia sul punto relativo alla eventuale solidarietà dell'obbligo al pagamento delle sanzioni, sia sul punto relativo alla demolizione riguardante il lotto n. 4, sia sul punto relativo al soggetto deputato alla riscossione delle sanzioni amministrative. Precisa che, al momento, gli uffici del Comune di Milano non hanno fornito ulteriori riscontri rispetto a quanto già richiamato dall'esperto in perizia.

In relazione al giudizio pendente innanzi al TAR, sia il custode sia il debitore esecutato rappresentano di non avere contezza dei relativi sviluppi.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che, ove non già depositata, l'esperto depositi versione della stima epurata dei dati personali degli esecutati (già nel formativo nativo .doc poi trasformato in .pdf e non con cancellazione successiva) e che vengano bollinate le immagini di persone fisiche presenti nella documentazione fotografica.

A questo punto, il procuratore del **creditore procedente e intervenuto**: - chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569, c. 3, c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto. Il creditore procedente rappresenta altresì di essere creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB.

### Il Giudice dell'Esecuzione

**esaminata** la documentazione in atti;





**sentite** le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;

**dispone** la vendita degli immobili pignorati;

**emette** ordine di liberazione dell'immobile corrispondente al lotto n. 1 e al lotto n. 4, con separato provvedimento, ravvisandone i presupposti;

**emette** istruzioni, con separato atto, per l'attuazione del provvedimento *ex art.* 586, c. 2, c.p.c., in relazione al lotto n. 2, per il caso in cui venga formulata istanza in tal senso da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

**dispone** che il lotto n. 3 venga posto in vendita quale libero, in considerazione del fatto che il contratto di locazione sullo stesso gravante è in scadenza all'11.11.2024 ed è già stato oggetto di disdetta da parte della procedura esecutiva;

**esclusa** l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni *ex art.* 591 *bis*, c. 2, c.p.c.;

**evidenziato** alle parti che un'eventuale istanza *ex art.* 624 *bis* c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto e che l'eventuale istanza *ex art.* 161 *bis* disp. att. c.p.c. verrà valutata solo in sede di asta, una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte;

**visti** gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

### CONFERMA

la nomina dell'Avv. Laura Scarrone al compimento delle operazioni di vendita;

### DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità telematica "*asincrona*" *ex art.* 2, c. 1, lett. h), D.M. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "*in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura*";

che GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, che opererà con il proprio portale *astetelematiche.it* al costo di euro 70 a





esperimento di vendita (solo servizio di gestore della vendita, senza servizi aggiuntivi a pagamento);

che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

### FISSA

ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c., termine di trenta giorni per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente o ipotecario di primo grado se presente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, ove presenti;

### DETERMINA

**il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):**

- in relazione al **lotto n. 1, euro 135.200,00** (immobile come libero);
- in relazione al **lotto n. 2, euro 159.500,00** (immobile come libero);
- in relazione al **lotto n. 3, euro 152.500,00** (immobile come libero, con contratto di locazione in essere sino all'11.11.2024);
- in relazione al **lotto n. 4, euro 128.000,00** (immobile come libero).

### CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

1) al **controllo** della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della certificazione *ex art. 567, c. 2, c.p.c.* e della relazione dell'esperto, e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne immediatamente il Giudice dell'Esecuzione;

nei giorni immediatamente precedenti la vendita effettuerà **visure ipotecarie e catastali aggiornate** per verificare se sull'immobile vi siano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli e/o modifiche catastali e/o dello stato dei luoghi, delle quali informerà immediatamente il Giudice dell'Esecuzione;

2) al controllo che nella stima sia stato indagato lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili in relazione alla loro regolarità edilizia e urbanistica e alle risultanze ipotecarie ventennali come indicato nel quesito di stima;

3) qualora non sia già stato aperto, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** con indicazione del relativo numero di





R.G.E., in relazione al quale si autorizza fin d'ora il servizio di *home banking* dispositivo (al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto in cui indicherà l'IBAN e l'ammontare del primo importo versato);

a versarvi l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate;

4) a formare l'**avviso di vendita** secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a n. 90 e non superiore a n. 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;

5) a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle **operazioni di vendita**, che svolgerà con le modalità di seguito indicate;

6) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della perizia, come previsto dall'art. 490 c.p.c., autorizzando sin da ora il professionista delegato a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;

le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti – così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura, ivi compresi i costi del gestore della vendita telematica – dovranno essere intestate al creditore che ha versato i relativi fondi;

nel caso in cui il creditore precedente sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori intervenuti e il conto corrente della procedura non sia capiente, le spese di pubblicità (assistite da privilegio *ex art. 2770 c.c.*) saranno addebitate alla procedura solo all'esito del versamento del saldo del prezzo o poste a carico dello Stato per l'ipotesi di chiusura del processo prima della fase di distribuzione;

7) a **esaminare le offerte**, verificando anche la congruità della cauzione prestata, e dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente o a quanto disposto nella presente ordinanza;

8) all'effettuazione della **gara** tra gli offerenti pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior offerente e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

9) a redigere **il verbale** delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente a prova della pubblicità effettuata;

10) a verificare le intenzioni dell'aggiudicatario in relazione all'attuazione dell'**ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, c. 2, c.p.c.** (se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi) ed acquisirne la





volontà per iscritto quanto prima e comunque entro la data di versamento del saldo prezzo e a depositare nel fascicolo telematico la relativa dichiarazione (sia che vi sia richiesta/istanza, sia che vi sia rinuncia); ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode;

11) nell'ipotesi di vendita di **più lotti**, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;

12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'Esecuzione; in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

13) a ricevere la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.* o *ex art. 590 bis c.p.c.*;

14) a comunicare all'aggiudicatario entro venti giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del **residuo prezzo e delle spese** necessarie da versare sul conto della procedura o al creditore fondiario;

15) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento incumbenti sull'aggiudicatario stesso e della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e oneri di legge, quantificati provvisoriamente secondo i valori medi applicabili;

16) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

17) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585, c. 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto previsto dalla medesima disposizione);

18) in caso di richiesta *ex art. 41 TUB* avanzata dal creditore fondiario (il quale potrà depositare nota riepilogativa del credito entro dieci giorni dopo l'esperimento di vendita ove ciò sia necessario in relazione al prezzo di aggiudicazione, in caso contrario si farà riferimento agli atti già depositati), a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (prima tabella del progetto di distribuzione) e le spese privilegiate *ex art. 2770 c.c.* sostenute da altri creditori;

così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore





fondario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad euro 15.000,00;

nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a euro 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia;

19) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

20) a predisporre – previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile – **bozza del decreto di trasferimento** redatta in conformità al **modulo** in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, depositarla nel fascicolo telematico in formato .rtf unitamente alla scansione degli allegati al decreto secondo la **circolare decreti di trasferimento telematici** ed il **vademecum** ivi pubblicati; in caso di richiesta di benefici fiscali utilizzando i **moduli corretti e aggiornati** ivi pubblicati; depositare quindi in Cancelleria la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati;

se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

in caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite come desumibile dalla perizia di stima o, in caso la stima non indicasse i valori distintamente, dai valori catastali;

la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di restrizione dei gravami dai beni trasferiti ex art. 586, c. 1, c.p.c. anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare lo stato civile e il regime patrimoniale dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica;

alla bozza di decreto dovranno essere allegati i documenti indicati nella **circolare decreti di trasferimento telematici** sopra citata;

21) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 3, c.p.c., “*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*”), **annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di restrizione dei gravami indicate nel decreto, anche formando le necessarie





copie del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 16 *bis*, c. 9 *bis*, d.l. 179/2012 e a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

22) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione anche senza attenderne l'approvazione;

23) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del **custode giudiziario** ove persona diversa dal delegato, curando di ricevere ogni sei mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza a questo Giudice affinché vi provveda;

24) a meno che il Giudice non abbia disposto un unico tentativo di vendita in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione;

25) a fissare un nuovo termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni, per formulare offerte e a dare inizio alle operazioni di vendita il giorno successivo, procedendo ad ogni altro incombente come sopra indicato;

26) a meno che il Giudice dell'Esecuzione non abbia disposto due soli tentativi di vendita in caso di **infruttuoso esperimento della seconda vendita** e in mancanza di domande di assegnazione, determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto rispetto all'ultimo praticato, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, fissando un nuovo esperimento di vendita come indicato al punto precedente;

27) a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso di **infruttuoso esperimento anche di questa vendita**, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode, ove nominato, (con specifica indicazione delle richieste di visita ricevute ed effettuate senza indicazione dei nominativi), sia dal professionista delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

il professionista delegato provvederà ad effettuare tre esperimenti di vendita durante il corso di un anno e il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

28) a depositare **relazioni in ordine alle attività svolte** secondo le seguenti modalità:

a) entro dieci giorni dalla nomina un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, ove già non depositato in caso di custodia anticipata;





- b) successivamente ogni sei mesi un rapporto riepilogativo delle attività svolte nella procedura con riferimento anche all'attività svolta dal custode;
- 29) a segnalare tempestivamente l'**esaurimento del fondo spese** depositando relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del Giudice dell'Esecuzione dei provvedimenti necessari;
- 30) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito di **nota di precisazione del credito** e, subito dopo il deposito della bozza di decreto di trasferimento, a chiedere al Giudice dell'Esecuzione la liquidazione delle proprie competenze – con atto principale contenente gli importi richiesti –, allegando **unicamente conteggi e giustificativi delle spese anticipate dal delegato**; analogo onere spetta al custode;
- 31) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modulo pubblicato sul sito *internet* del Tribunale di Milano, depositandolo nel fascicolo telematico entro trenta giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, allegando nota *pro forma* con il conteggio delle proprie competenze con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, oltre a giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito;
- 32) a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé** entro trenta giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione alla fissazione della relativa udienza, e a notificare l'invito per la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente dichiarato la residenza o eletto domicilio e la procedura sia successiva all'1.3.2006;
- 33) a dare atto dell'**approvazione del progetto di distribuzione** se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;
- 34) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente;
- 35) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare **entro il giorno successivo** il verbale dell'udienza di approvazione, attendere venti giorni dalla comunicazione del visto del Giudice ed effettuare i pagamenti entro i successivi sette giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario – e provvedendo a chiudere detto conto, depositando entro sette giorni dall'effettuazione dell'ultimo pagamento un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegandovi la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate);





36) qualora, alla scadenza di tale termine, residuino somme non distribuite (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal Giudice dell'Esecuzione per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), informare immediatamente il Giudice dell'Esecuzione dei motivi e, su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate e vigilare sul rispetto dei provvedimenti del Garante per la Protezione dei Dati Personali del 22 ottobre 1998 e del 7 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

### CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.





Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad un quarto** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex artt. 579, u.c., o 571, c. 1, c.p.c.* e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, c. 1 e c. 2, D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;





- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in n. 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN - o simile - al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le n. 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).





In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20, c. 1, D.M. 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno trenta minuti





prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per n. 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**2) in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di ventiquattro ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.





Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le ventiquattro ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

- € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.





In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro n. 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di n. 120 giorni dall'aggiudicazione, il quale non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

**M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.





Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. 32/2015.

### PUBBLICITÀ

che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it); ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://Repubblica Milano) e [Metro Milano](http://Metro Milano).

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Pier Carlo Gorini, al n. 3200505425 o per posta elettronica all'indirizzo [legalemilano@manzoni.it](mailto:legalemilano@manzoni.it)

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); ed ancora su [Corriere Lombardia](http://Corriere Lombardia) e [Leggo](http://Leggo).

Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Salvina Galesi ai nn. 0225843066 cell. 3398612142 o per posta elettronica all'indirizzo [salvatrice.galesi@cairoremedia.it](mailto:salvatrice.galesi@cairoremedia.it).

- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

IL GIUDICE  
dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA

