

R.G.E. 670/2023



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 24/04/2024 alle ore 10.35, innanzi al GE dott.ssa Laura Cesira Stella sono comparsi:



Sono altresì presenti:

- l'esperto già nominato arch. Fabio Colmano;
- il custode già nominato avv. Pancrazio Timpano;

Il GE verifica la comunicazione del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. al debitore che non ha dichiarato residenza o eletto domicilio ex art. 492 c.p.c. e il creditore procedente si riporta alle notifiche del predetto decreto già depositate.

Il creditore verserà il fondo spese a mezzo bonifico, non appena sarà aperto conto corrente intestato alla procedura.

E' presente il perito estimatore che espone i risultati della sua indagine e precisa che:

- è stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile 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 per la cui sanatoria ha indicato i costi nell'elaborato di stima; si tratta di un C2 che presenta alcune difformità come da perizia (chiusura di un accesso e realizzazione di apertura verso il cortile); le spese di sanatoria sono state indicate in perizia;
- 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 commi 376 ss. L. 178/2020;

_ pertanto il prezzo base dell'immobile deve essere rideterminato in euro 36.000,00 e, in relazione al valore del bene, possono delegarsi 3 esperimenti di vendita.

È altresì presente il custode già nominato che si riporta alla sua relazione e riferisce che attualmente l'immobile è libero. Il liquidatore di Legnocart consegna le chiavi al custode.

Suggerisce una vendita con modalità non telematiche.

Il GE:

- evidenzia 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,
- dispone che, ove non già depositata, l'esperto depositi versione della stima epurata dei dati personali degli esecutati già nel formativo nativo word poi trasformato in pdf e non con cancellazione successiva e che vengano bollinate le immagini di persone fisiche presenti nella documentazione fotografica anche solo in fotografia.

Il procuratore del creditore precedente, unitamente agli altri creditori muniti di titolo:

- chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 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,

ADER si rimette.

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;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis secondo comma c.p.c.;
- evidenziato alle parti che l'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della vendita;
- evidenziato che le particolari condizioni dell'immobile renderebbero *"pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura"* ex art. 569 quarto comma c.p.c. la vendita con modalità telematiche

dispone procedersi alla vendita con modalità tradizionali, alle condizioni sotto indicate.

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

FISSA

- 5) 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 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- 6) a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione dinanzi a sé delle parti e degli offerenti che hanno depositato l'offerta, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
- 7) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento), autorizzando sin da ora il professionista delegato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - 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 a nome del creditore che ha versato i relativi fondi.
- 8) Nel caso in cui il creditore procedente 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 ai sensi dell'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;
- 9) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c.);
- 10) a **prendere cognizione delle offerte**, previa apertura delle buste nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 11) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 12) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;
- 13) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo 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 al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- 14) a redigere il verbale dell'udienza, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente a prova della pubblicità effettuata;
- 15) ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c. e ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode;
- 16) 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 DM 55/2014;

- 17) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incombente, 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;
- 18) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. o ex art. 590 bis c.p.c.;
- 19) a comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del **saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese** inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso da versare sul conto della procedura ovvero, ai sensi dell'art. 41 TUB, al creditore fondiario (cfr. punto 17 della presente ordinanza), nel termine assegnato con la presente ordinanza, che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale; ad acquisire, nel termine fissato per il versamento del prezzo, la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.;
- 20) 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.;
- 21) 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 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto previsto dalla medesima disposizione);
- 22) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario:
 - a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (come esemplificativamente indicate nella prima tabella del modello del progetto di distribuzione pubblicato sul sito del Tribunale) e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori;
 - così calcolate le somme dovute, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo del residuo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e l'importo da versare sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 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 tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia;
- 23) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - **minuta del decreto di trasferimento**, redatta in conformità al **modulo** in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, e a depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF (unitamente alla scansione della documentazione dal allegare al decreto secondo quanto previsto dalla "**circolare decreti di trasferimento telematici**" e dal relativo **vademecum**, avendo cura di utilizzare i moduli corretti e aggiornati pubblicati sul sito del Tribunale); a depositare in Cancelleria anche 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 ad indicare gli estremi di tale atto nel decreto; in caso di vendita in unico lotto di più immobili, ad indicare nel decreto di trasferimento il valore di ciascun cespite imputando proporzionalmente il prezzo di vendita secondo il valore di ciascun cespite indicato nella perizia o, in mancanza, secondo il valore catastale di ciascun cespite; **contestualmente con separato deposito, si chiederà la liquidazione delle competenze di delegato e custode (ved. punto 27)**; il Professionista delegato richiederà inoltre emissione dell'ordine di liberazione, ove necessario;

- 24) nel caso di immobile il cui trasferimento sia soggetto alla **prelazione di cui all'art. 59 d. lgs. 42/2004** ad effettuare, ove l'aggiudicatario non si attivi tempestivamente, la denuncia prevista dalla disposizione citata e a predisporre minuta del decreto di trasferimento condizionato e successivo atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione;
- 25) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 terzo comma 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 comma 9 bis DL 179/2012 e a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 26) 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;
- 27) il professionista delegato provvederà ad effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini, se non giustificato, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 28) a meno che il Giudice non abbia disposto un minor numero di tentativi di vendita, in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** e in mancanza di domande di assegnazione:
 - a svolgere due ulteriori esperimenti di vendita ribassando progressivamente il prezzo-base in misura 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;
 - per ogni esperimento di vendita, a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 dall'asta andata deserta per formulare offerte e a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle **operazioni di vendita**;
- 29) a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte ai sensi dell'art. 591 *bis*, ultimo comma, c.p.c.;
- 30) in caso di **infruttuoso esperimento dei tentativi di vendita delegati**, a rimettere gli atti al Giudice formulando istanza ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c., da porre in visione al giudice dell'esecuzione, con richiesta di istruzioni, unitamente ad una relazione nella quale siano indicati: - l'ultimo prezzo base d'asta, - le spese sostenute; - le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, avendo cura di allegare gli estratti del conto corrente della procedura e di formulare eventuale richiesta di integrazione del fondo spese ove esaurito o non sufficiente;

- 31) anche prima degli adempimenti di cui al punto 23), a segnalare tempestivamente l'**esaurimento del fondo spese** depositando istanza al giudice e relazione sulle spese sostenute;
- 32) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito di **nota di precisazione del credito** e a chiedere al giudice dell'esecuzione **la liquidazione delle proprie competenze** unitamente al deposito della bozza del decreto di trasferimento, con istanza principale, contenente la puntuale indicazione degli importi richiesti a titolo di compensi (sia al netto che al lordo del rimborso forfettario del 15% e degli accessori, distinguendo l'importo a carico della procedura dall'importo a carico dell'aggiudicatario) e degli importi richiesti a titolo di spese anticipate; il rimborso dell'iva sulle spese anticipate sarà riconosciuta al professionista solo se costituisce un costo effettivo, in tal caso l'istanza di liquidazione dovrà indicare l'importo richiesto a titolo di rimborso spese comprensivo dell'iva; ad allegare all'istanza di liquidazione la documentazione giustificativa delle spese anticipate adeguatamente numerata e denominata così da consentire i necessari controlli; analogo onere spetta al custode;
- 33) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano e a depositare la bozza nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento; nella redazione della minuta del progetto di riparto il delegato avrà cura di allegare la documentazione relativa ai compensi e alle spese già liquidate e i giustificativi delle ulteriori spese ex art. 2770 c.c. anticipate dai creditori anche a mezzo di fondo spese;

a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione** e a notificare il relativo invito 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 al 1° marzo 2006, tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni; quando il debitore non ha eletto domicilio ex art. 492 c.p.c. e si tratti di procedure introdotte successivamente al 1 marzo 2006, tenuto conto della necessità di contenere in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo e della idoneità delle seguenti modalità a consentire una conoscenza dell'atto equipollente a quella della notifica a mezzo ufficiale presso la cancelleria, ai sensi dell'art. 151 c.p.c., si autorizza il delegato a notificare l'avviso di convocazione al debitore:

- sia tramite deposito dell'invito nel fascicolo telematico, deposito da considerarsi equipollente alla notifica in cancelleria in considerazione della disponibilità dell'atto presso la cancelleria stessa;

- sia – ove possibile al fine di garantire l'effettività della comunicazione - con mezzi informali quali mail, telefono, servizi di messaggistica digitale ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore;

- 34) 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;
- 35) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo a questo Giudice 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;
- 36) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare **entro il giorno successivo** il verbale dell'udienza di approvazione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 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; eseguiti i pagamenti in base al progetto di riparto, il delegato procederà alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura e, senza indugio, depositerà 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), secondo le istruzioni già impartite con circolare;

37) ad informare immediatamente il giudice dell'esecuzione di eventuali difficoltà insorte nella esecuzione dei pagamenti secondo il progetto di riparto indicandone i motivi (es. irreperibilità del debitore nel caso vi sia un residuo da restituire ovvero incertezze circa il beneficiario dei pagamenti).

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 07 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

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio ovvero presso altro locale idoneo indicato nell'avviso di vendita, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

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); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 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.

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 $\frac{1}{4}$** 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; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 670/2023 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

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 base d'asta 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 ed esaminate le offerte, della istanza di assegnazione se presente.

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 per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale e che non potrà essere prorogato; 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

L) 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 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 DM 32/2015.

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato procederà ad effettuare la pubblicità, almeno 45 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 - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano.

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

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.corriere.it - www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia e 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@caiorcsmedia.it.

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 professionista delegato procederà altresì ai seguenti incombenti, con la precisazione che non costituiscono pubblicità ex art. 490 c.p.c.:

- 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.

Il GE

dott.ssa Laura Cesira Stella