

N. 1209/2019 R.G.E.



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile**

Il GE, a scioglimento della riserva assunta all'ultima udienza;  
vista la relazione depositata dal delegato alla vendita;  
rilevato che gli esperimenti d'asta sin qui tenuti sono andati deserti e che il prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita ammontava ad € 48.000,00;  
considerato il credito per cui si procede e le spese sino ad oggi sostenute;  
considerato che il fondo spese sul conto intestato alla procedura risulta ancora sufficiente per procedere ad un ulteriore tentativo di vendita;  
rilevato che il creditore ha insistito in udienza perché venga disposto un ulteriore tentativo di vendita;  
ritenuto che non si è ancora raggiunto il limite di valore per cui debba disporsi la chiusura anticipata della procedura (limite peraltro ormai prossimo);

rilevato infatti che la norma impone che vi sia un soddisfacimento delle ragioni creditorie del creditore privilegiato "*ragionevole*", che, in termini percentuali, può quantificarsi in un 10/15% del credito, atteso anche quanto da ultimo ribadito dalla giurisprudenza (*«In tema di espropriazione immobiliare, la peculiare ipotesi di chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. cod. proc. civ. ricorre e va disposta ove, invano applicati o tentati ovvero motivatamente esclusi tutti gli istituti processuali tesi alla massima possibile fruttuosità della vendita del bene pignorato, risulti, in base ad un giudizio prognostico basato su dati obiettivi anche come raccolti nell'andamento pregresso del processo, che il bene sia in concreto invendibile o che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dar luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati ed a maggior ragione se possa consentire soltanto la copertura dei successivi costi di esecuzione»*; Cass. 11116/2020);

ritenuto che in questo quadro possa procedersi ad un ultimo tentativo di vendita;

dispone

che il delegato alla vendita proceda alla fissazione di un ulteriore esperimento di vendita (solo) senza incanto al valore (c.d. prezzo base)  
\_ pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita tenuto diminuito del 15%,

avendo sempre cura di precisare nell'avviso di vendita che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo così come determinato; il professionista delegato dovrà sempre indicare il valore numerico del prezzo base d'asta e dell'offerta minima;

richiama il contenuto della delega al Professionista come da provvedimento del 26.2.2020.

Si comunichi alle parti e al Professionista delegato.

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Laura Cesira Stella