



## TRIBUNALE DI MILANO

Sezione terza civile- Esecuzioni immobiliari

### DECRETO

Il Giudice dell'Esecuzione,

rilevato che a verbale della odierna udienza è stata disposta la sostituzione del delegato dott.ssa Paola Avondola con l'avv. Cristina Reina;

rilevato che nell'ultima relazione depositata dal precedente delegato in data 10/03/2017 si dà atto che il prezzo fissato per l'ultimo esperimento di vendita era pari ad € 148.500;

rilevato che l'avv. Reina è stata incaricata della custodia del bene e che nell'ambito dell'attività delegata il professionista debba essere invitato a verificare la completezza della documentazione ipocatastale e la sussistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, relazionando al giudice nel caso in cui insorgano difficoltà;

rilevato che nelle more del presente giudizio si registra la emanazione del d.l. 83/2015, convertito in l. 132/15;

che la normativa di cui sopra incide notevolmente sul procedimento di vendita in sede di espropriazione immobiliare modificando, tra gli altri, gli artt. 569, 571, 572, 573, 574, 588, 589, 590, 591 e 591 bis c.p.c.;

considerato che per via del disposto di cui all'art. 23, comma 9 e 10, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015 la nuova disciplina trova applicazione in ogni caso in cui il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato dispongono una nuova vendita, indipendentemente dal tempo in cui la procedura esecutiva è iniziata e il delegato ha ricevuto la delega;

ritenuto che il delegato nel fissare nuove vendite dovrà attenersi ai seguenti principi direttivi:

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il valore dell'immobile sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del valore dell'immobile;
3. escludere ogni riferimento alla rateazione del prezzo;

### INVITA

i creditori e i debitori a comunicare al professionista delegato eventuali osservazioni entro il termine di giorni 15 dalla comunicazione del presente provvedimento (con il quale vengono disposti ulteriori esperimenti d'asta come segue);

### DISPONE

che in mancanza di osservazioni il professionista delegato esperisca, un nuovo tentativo di vendita senza incanto al prezzo di € 130.000 e che in caso di esito infruttuoso il delegato esperisca un nuovo tentativo di vendita al prezzo di € 100.000;



invita il delegato a relazionare immediatamente e con istanza visibile sulla scrivania del magistrato in ordine allo stato del bene e alla sussistenza di elementi idonei ad incidere sul prezzo di vendita come indicato nel presente provvedimento;

### **DISPONE**

che il professionista delegato, per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, indichi nell'avviso di vendita che verranno considerate valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;

### **DISPONE**

dispone, inoltre, la corresponsione di un ulteriore fondo spese di € 2000 a carico dei creditori procedenti delle due procedure riunite, ovvero a carico solidale dei creditori intervenuti e interessati alla prosecuzione del giudizio;

invita il delegato ad aprire un conto corrente intestato alla procedura e a richiedere ai creditore il versamento del predetto fondo entro trenta giorni dalla comunicazione della richiesta;

### **AVVISA**

i creditori che in caso di mancato pagamento del fondo spese nel termine sopra indicato la presente procedura verrà dichiarata improseguibile per inattività delle parti

### **PRECISA**

Le modalità di apertura ed esame delle buste e relativa aggiudicazione a seguito delle modifiche introdotte con Legge 6 agosto 2015, n. 132, nei seguenti termini:

- 1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 2) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 3) 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00



per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati 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.

## PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il professionista delegato alla vendita proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio **fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5** senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.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 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.

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.

## DISPONE

che il termine per la presentazione delle offerte di acquisto venga stabilito dal professionista delegato non prima di 60 giorni e non oltre 90 giorni dalla scadenza del termine entro il quale debbono essere formulate eventuali osservazioni;

dispone che solo in caso di osservazioni il professionista delegato ne dia comunicazione al giudice dell'esecuzione;

## DISPONE



Altresì, che venga indicato nell'avviso di vendita il termine di giorni 120 per il pagamento del saldo prezzo, così modificando l'ordinanza di delega, ove difforme,

### DISPONE

che il professionista delegato, per le future vendite che non siano già state fissate provveda:

- a relazionare sullo stato occupativo dell'immobile, specificando se lo stesso risulta libero o occupato sulla base di un titolo opponibile alla procedura, **al fine dell'eventuale emissione dell'ordine di liberazione** (avendo cura quindi di specificare i dati catastali dell'immobile staggito);
- **ad inoltrare al più presto, per l'ipotesi di immobile occupato, istanza per la emissione del detto ordine di liberazione;**
- ad indicare sino ad oggi quante richieste di accesso all'immobile siano state richieste ed eseguite;
- a redigere ogni 6 mesi una relazione sull'attività svolta, specificamente indicando, eventualmente prendendo contatti con il custode, ove diverso dalla sua persona, se l'ordine di liberazione eventualmente emesso sia stato eseguito o meno, spiegandone in tal caso le ragioni, le date delle aste tenute e i relativi prezzi base, le ragioni che ostacolano la chiusura della procedura, proponendo altresì gli strumenti atti a superare i detti ostacoli (ad es. prezzo eccessivo, mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni urbanistiche o catastali, autorizzazione all'espletamento di lavori di piccola manutenzione etc.)

Si comunichi ai creditori ed al delegato.

Dispone che il creditore procedente dia avviso del presente provvedimento al debitore.

Milano, 18/12/2019

Il Giudice dell'esecuzione

Idamaria Chieffo

