

R.G.E. 257/2023



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 16/11/2023 alle ore 11, innanzi al GE dott.ssa Laura Cesira Stella sono comparsi:

per il creditore procedente
l'avv. _____, oggi sostituito dall'avv. _____

nessuno compare per il debitore

Sono altresì presenti:

- l'esperto già nominato arch. Stefania Magni;
- il custode già nominato avv. Alex Alessi;

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:

- al debitore;

Il creditore procedente chiede di poter versare il fondo spese a mezzo bonifico su conto corrente che il custode provvederà ad aprire.

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 riporta sul punto alla 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 66.500,00 (da occupato) o in euro 86.600,00 (da libero) 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 occupato dal conduttore (scadenza contratto agosto 2024), che non versa il canone dall'accesso del custode. Chiede di poter dare formale termine al conduttore per il versamento dei canoni.

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,
- si riserva di versare a breve fondo spese su conto corrente che il custode delegando provvederà ad aprire;

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.

Il creditore fondiario insiste per l'applicazione del privilegio di cui all'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;
- 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 data prevista per il deposito delle offerte;

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode;



dispone che il custode/Professionista delegato invii al conduttore formale richiesta di versamento del canone e degli arretrati; in caso di inadempimento si procederà all'intimazione di sfratto.

DISPONE

- che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 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:

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che opererà con il proprio portale fallcoaste.it al costo di 100 euro a esperimento di vendita (solo servizio di gestione della vendita, senza servizi aggiuntivi a pagamento)

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

FISSA

termine di 30 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 ex art. 569 ultimo comma c.p.c.;

determina

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

€ 66.500,00 (da occupato), laddove il conduttore provveda a pagare i canoni comprensivi di arretrati; € 86.600,00 (da libero), in caso di mancato pagamento;

Si riserva di provvedere con separato provvedimento ad indicare il contenuto della delega al professionista e il contenuto dell'avviso di vendita.

Il GE

dott.ssa Laura Cesira Stella

