



**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 09/11/2023 alle ore 10.35, innanzi al GE dott.ssa Caterina Trentini sono comparsi:

per il creditore procedente [REDACTED]

per il creditore intervenuto [REDACTED]

Sono altresì presenti:

- l'esperto già nominato
- il custode già nominato che dà atto dell'avvenuto versamento del fondo spese
- ai fini della pratica forense [REDACTED]

Preliminarmente il GE verifica la non abusività delle clausole del contratto di conto corrente alla base del decreto ingiuntivo con particolare riferimento al tasso d'interesse ivi previsto e, visto il proprio provvedimento in data 20.6.23 in relazione al contratto di mutuo, che si intende integralmente richiamato dispone i medesimi adempimenti anche ai fini del contratto di conto corrente e dispone la notifica del presente verbale al debitore come ivi previsto ai fini della decorrenza del termine di 40 giorni anche ai fini del nuovo contratto.

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 ssi riporta alle notifiche del predetto decreto già depositate:

- ai debitori costituiti
- ai creditori iscritti non intervenuti
- ai comproprietari
- al debitore principale quando si agisce nei confronti del terzo proprietario
- al terzo datore d'ipoteca.

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;
- 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 82.000,00 e, in relazione al valore del bene, possono delegarsi 3 esperimenti di vendita.

L'esperto precisa che vi sono state imprecisioni nelle variazioni catastali di maggio 2023:

- il 702 (che ai tempi comprendeva primo piano + bagno esterno) è stato acquistato dal debitore nel 2019
- il 703 (sottotetto) è stato acquistato nel 2020

entrambi sono stati soppressi nel 2023 con creazione di nuovi subalterni 706, 707 e 708 e, dal punto di vista dello stato dei luoghi le porzioni 706 e 707 corrispondono al vecchio 702, mentre il 708 corrisponde al 703.

Attualmente il 707 è identificato come "bene comune censibile".

L'esperto depositerà nuova versione dell'elaborato di stima precisando che oggetto del pignoramento è anche il 707 e indicherà i valori separati per 706 e 707 da un lato e 708 dall'altro.

Detta situazione verrà altresì esposta dal delegato nell'avviso di vendita.

È altresì presente il custode già nominato che si riporta alla sua relazione e riferisce che attualmente l'immobile è occupato libero.

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 procedente, 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,
- autorizza l'incasso dell'assegno circolare intestato alla procedura e l'apertura di un conto corrente con le somme così ricavate per far fronte alle spese di procedura.

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 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:

ASTALEGALE.NET SPA che opererà con il proprio portale spazioaste.it al costo di 75 euro 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

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):**

**82.000,00 euro**

**Riserva l'indicazione delle modalità di vendita.**

Il GE

dott.ssa Caterina Trentini