N. 587/2025 R.G.E.

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

Oggi 8 gennaio 2026 alle ore 12.10 sono comparsi: per la creditrice procedente [redacted] s.p.a. l'Avv. [redacted] in sostituzione dell'Avv. [redacted] il quale ha depositato telematicamente il decreto di fissazione dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c. ritualmente notificato alle altre parti e insiste per la vendita con applicazione dell'art. 41 T.U.B.

È presente il custode, Avv. Paola Murru, il quale si riporta alla relazione depositata il 5 gennaio 2026. È presente il perito estimatore, Geom. Michele Bonanzinga, che espone i risultati della sua indagine;

Il Giudice dell'esecuzione

visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita;

visto l'art. 591-*bis* c.p.c.;

dispone

la vendita del bene immobile pignorato (con modalità analogiche, tenuto conto delle peculiarità del bene in questione, che rendono preferibile, per costi e tempistiche, omettere la modalità digitale), con applicazione del privilegio fondiario in favore del creditore [redacted] e, vista la relazione dell'esperto,

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

- Lotto unico: € 69.000,00 (sessantanovemila/00);

delega

al compimento delle operazioni di vendita l'**Avv. Paola Murru**, con studio in Milano alla Via Cerva n. 1, al quale assegna, a titolo di fondo per le spese, la somma di € 500,00, che pone a carico del creditore fondiario;

fissa

ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c. termine finale di 24 mesi per il completamento delle operazioni delegate, salvo esito infruttuoso degli esperimenti o altre difficoltà che dovessero insorgere nell'adempimento della delega;

Firmato Da: ROBERTO ANGELINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8329e35fdbf02acacb215b76e550a83

conferma

custode del compendio pignorato l'Avv. Paola Murru;

stabilisce

che il delegato provveda a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo-spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di **120 giorni** (*improrogabile e non soggetto a sospensione feriale*) per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire presso una banca a scelta del delegato 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.;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario e sia stata avanzata specifica istanza non oltre l'udienza *ex* art. 569 c.p.c., il termine di **120 giorni** entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota dettagliata di precisazione del proprio credito, indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario; in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario; **in ogni caso il delegato consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte del saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c. qualora il creditore procedente sia diverso dal fondiario,**

Firmato Da: ROBERTO ANGELINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8329e35fdbf02acacb215b76e550a83

tenendo comunque conto della cauzione ricevuta;

E) 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.

F) redigere un avviso di vendita senza incanto contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal G.E., sito Internet, nome e recapito del custode) con indicazione della data fissata per la vendita e dell'ammontare dell'offerta minima, non inferiore ai tre quarti del prezzo a base d'asta;

G) effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita secondo le seguenti modalità:
1) pubblicazione sul *portale delle vendite pubbliche* del Ministero della Giustizia;
2) pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet *www.entietribunali.it*, *www.aste.immobiliare.it*, *www.immobiliare.it* e nella sezione annunci del sito *www.repubblica.it*;
sui siti internet dovranno essere omesse le generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi; **il professionista nominato avrà altresì facoltà di apporre in prossimità del vano di ingresso del bene pignorato e/o di altro punto idoneo o, qualora si tratti di immobile in condominio, in prossimità dell'ingresso del fabbricato e previo avviso al relativo amministratore, un cartello recante la scritta "vendesi", con la specificazione che trattasi di vendita giudiziaria e con un proprio recapito telefonico quale custode, provvedendo a periodici accessi per vigilare sull'eventuale sua rimozione;**
H) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al prezzo a base d'asta ridotto di un quarto; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; se il prezzo raggiunto all'esito della gara

Firmato Da: ROBERTO ANGELINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8329e35fdbf02acacb215b76e550a83

o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo a basa d'asta, il delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

I) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

L) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

M) predisporre il decreto di trasferimento (da depositare nel fascicolo, corredato degli avvisi di vendita notificati, dai verbali delle operazioni e con la prova, per ogni avviso di vendita, della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

N) eseguire senza ritardo le formalità di cui all'art. 591-*bis*, comma terzo, n. 11 c.p.c. invitando i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

O) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte conseguenti al decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; **il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;**

P) formare un progetto di distribuzione entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto M), da depositare nel fascicolo corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) con la documentazione giustificativa, oltre che dei compensi dovuti al delegato, ai fini della liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori, dopo averlo previamente sottoposto ai creditori stessi con invito a formulare osservazioni entro un congruo termine; qualora i creditori formulino osservazioni, il delegato ne darà conto nella bozza da lui predisposta, indicando le ragioni per le quali ha ritenuto di conformarsi ad esse ovvero di disattenderle;

Q) eseguire il pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, depositando, quindi, in cancelleria copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati e al netto delle spese di chiusura del conto (qualora i pagamenti non siano stati effettuati

Firmato Da: ROBERTO ANGELINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8329e35fdbf02acacb215b76e550a83

completamente entro il termine di giorni novanta dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato informerà immediatamente il G.E. dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti).

R) ricevere ed esaminare le istanze di assegnazione presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., fissando il termine per il versamento dell'eventuale conguaglio.

In mancanza di aggiudicazione o assegnazione, si dispone sin d'ora che il delegato proceda a:

S) fissare nuova vendita ad un prezzo inferiore di **1/5** a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a I); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di **1/5** e a nuova vendita sempre con le medesime modalità; in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il G.E. e i creditori, invitandoli a manifestare l'eventuale consenso ad ulteriori riduzioni del prezzo; **se nominato anche custode, il delegato contestualmente riferirà in ordine allo stato occupativo dell'immobile e al numero di persone che hanno chiesto di visitarlo.**

Si dispone inoltre:

- che il creditore a carico del quale è stato posto il fondo-spese provveda a notificare la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi entro trenta giorni dalla data di comunicazione;

- che il delegato trasmetta al G.E., entro due giorni dalla vendita, il verbale di aggiudicazione **unitamente alla richiesta dell'ordine di liberazione *ex* art. 560 c.p.c., qualora non sia stata già disposta in precedenza**; se l'immobile risulti libero da persone e nella materiale disponibilità del delegato, quest'ultimo segnalerà detta circostanza specificando che non occorre provvedere in merito alla liberazione, procedendo in tal senso anche nel caso in cui l'aggiudicatario lo dispensi espressamente e per iscritto dalla liberazione;

- che l'aggiudicatario fornisca le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 2007 (c.d. *legge antiriciclaggio*) con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il Giudice dell'esecuzione con decreto revocherà l'aggiudicazione dichiarando l'aggiudicatario decaduto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Roberto Angelini

Firmato Da: ROBERTO ANGELINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8329e35fdbf02acacb215b76e550a83

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

Il Giudice dell'esecuzione,

richiamate le comunicazioni già diramate dalla Presidente di Sezione in data 22 dicembre 2025 e 27 gennaio 2026 in merito alla riorganizzazione delle modalità di esecuzione della pubblicità delle vendite immobiliari;

considerato che a partire dal 1° febbraio 2026 è possibile procedere alle richieste di pubblicazione secondo le nuove modalità di seguito indicate,

DISPONE

che in tutte le procedure in cui sia già stata disposta la vendita e, alla data odierna, non sia stata ancora richiesta la pubblicità, il delegato si attenga alle seguenti disposizioni:

Il professionista delegato curerà l'esecuzione della pubblicità della vendita almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, per ciascun esperimento di vendita, con le seguenti modalità:

- *pubblicazione dell'avviso sul* ***Portale delle Vendite Pubbliche;***
- *pubblicazione della presente ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari:*

  – ***quotidiani****: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;*

  – ***siti web****: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, https://milano.repubblica.it (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in home page), www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net;*

I professionisti delegati dovranno rivolgersi ad ASTALEGALE.NET s.p.a.*, quale soggetto incaricato dagli editori dei quotidiani e dei siti al coordinamento delle pubblicazioni.*

I professionisti delegati dovranno trasmettere la richiesta di pubblicità compilando l'apposito modulo online disponibile al link https://www.astalegale.net/professionista/richiesta-servizi/milano, dando avviso della richiesta, con indicazione del numero della procedura esecutiva, a Manzoni & C. s.p.a. (e per essa a [redacted] e-mail [redacted]) e a CairoRCS Media s.p.a. (e per essa a [redacted] – e-mail: [redacted]

Per assistenza ed informazioni operative i professionisti potranno contattare ASTALEGALE.NET s.p.a. – [redacted] – e-mail: [redacted] inserendo per conoscenza Manzoni & C. s.p.a. e CairoRCS Media s.p.a. agli indirizzi sopra riportati.

La società ASTALEGALE.NET s.p.a. emetterà un'unica fattura intestata al creditore che avrà anticipato le relative somme, come da indicazioni del professionista delegato.

Il professionista delegato provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- *affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con la sola descrizione tipologica dell'immobile (ad es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode giudiziario;*
- *invio, da parte del delegato, di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.*

Si autorizzano fin d'ora i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Milano, 1° febbraio 2026

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Roberto Angelini