

R.G.E. 851/2023



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

**VERBALE DI UDIENZA**

Oggi 18/12/2024 alle ore 12.40, innanzi al GE dott.ssa Laura Cesira Stella sono comparsi:

per il creditore procedente CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO CREDITO COOPERATIVO l'avv. SALVATORE MARCECA;

per il debitore  
ROSARIO CLAUDIO CAPUANA,

personalmente con l'avv.

nessuno compare per il debitore

per il debitore  
sostituito dall'avv. Capuana,

personalmente con l'avv. PAOLA MARREDDU oggi

Sono altresì presenti:

- il custode già nominato avv. Giovanni Piazza;

Il debitore insiste per la riduzione del pignoramento, con vendita del solo immobile di corso Sempione.

Fa presente che vi è una proposta di acquisto dell'immobile di corso Sempione e si riserva di depositarla oggi in telematico. Si riserva di presentare eventuali proposte migliorative.

Chiede la sospensione della procedura.

Il creditore si oppone.

Il legale della creditrice fa presente di aver provveduto alla trascrizione della sentenza del Tribunale che accerta l'accettazione tacita dell'eredità della madre da parte dei tre esecutati.

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.

Il creditore verserà il fondo spese per la vendita a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi dal momento dell'apertura del conto corrente.

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 901.000,00 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 debitore

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:

- 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; non si oppone alla sola vendita dell'immobile di corso Sempione, che sembra di valore sufficiente a soddisfare tutti i creditori; non si oppone che le complessive operazioni di messa in vendita dell'immobile abbiano inizio da metà marzo 2025;

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