



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Nella procedura esecutiva in epigrafe indicata,  
a scioglimento della riserva che precede,

**il Giudice dell'Esecuzione**

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;
- evidenziato che, in relazione alla clausola di prelazione, le partecipazioni sociali oggetto di pignoramento si devono intendere come liberamente trasferibili, in quanto *“divisibili e trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte”* e non essendovi *“altri soci”* che, a fronte di una espropriazione del 100% delle quote sociali, possano esercitare *“il diritto di prelazione per l'acquisto”* (art. 9 delle norme di funzionamento della società, per come riportato nell'elaborato di stima);
- evidenziato tuttavia che, con riferimento al diritto di proprietà superficiaria dell'immobile sito in Varazze (SV), meglio indicato nell'elaborato di stima, dal quadro D della nota di trascrizione del relativo atto di compravendita del 12.4.2022 risulta la seguente clausola di gradimento: *“fermo restando quanto sopra previsto, essi sono altresì trasferibili per atto tra vivi a qualsiasi titolo, in via temporanea o in via definitiva, unitamente agli obblighi ad essi connessi, dandone comunicazione alla concessionaria affinché questa possa esercitare diritto di gradimento sul terzo acquirente. In mancanza di espresso gradimento, che potrà essere negato solo per motivi legati alla qualità del terzo, al decoro e all'immagine del porto, il locale non potrà essere trasferito a terzi. Come tale il diritto di gradimento avrà la durata di 5 (cinque) anni a partire dalla data odierna. Le disposizioni di questo articolo, troveranno applicazione anche in caso di cessione della maggioranza delle partecipazioni sociali dell'assegnatario/utilizzatore, di affitto o cessione di azienda o di ramo della stessa comprendente il locale nonché in qualsiasi caso di trasferimento indiretto del locale. In ogni caso di trasferimento temporaneo del locale, diritti e obblighi inerenti alla posizione contrattuale dell'assegnatario nei confronti della concessionaria rimangono in capo al medesimo assegnatario. Il tutto da valere nei*

*limiti di legge”;*

- evidenziato sin d'ora che l'eventuale mancanza di espresso gradimento sull'aggiudicatario, da parte della concessionaria, escluderà il trasferimento del diritto di proprietà superficiaria del predetto immobile sito in Varazze (SV);
- preso atto che non vi è un accordo sulla vendita ex art. 2471, c. 3, c.c.;
- ritenuto pertanto che si debba procedere con la vendita coattiva delle quote;
- ritenuto di non poter procedere alla vendita con modalità telematiche poiché potenzialmente pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, ai sensi dell'art. 530, c. 6, c.p.c.;

**dispone la vendita** delle partecipazioni sociali oggetto di pignoramento nella loro consistenza indicata nella relazione di stima in atti;

**delega ex art. 534 bis c.p.c.** il compimento delle operazioni di vendita senza incanto al dott. Alfredo HAUPT, con studio in Milano, corso Italia n. 1, che provvederà a vendere le partecipazioni stesse secondo le disposizioni che seguono;

**dispone che il creditore procedente provveda a notificare** la presente ordinanza alla società entro venti giorni dalla comunicazione del medesimo provvedimento;

**fissa in nove mesi** il termine per la restituzione degli atti in Cancelleria all'esito di un numero di esperimenti di vendita che, ex art. 530 c.p.c., viene indicato in due tentativi;

**determina il prezzo base** d'asta in euro **51.110,00** (lotto unico).

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

1) qualora non sia già stato aperto in precedenza, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** (“proc. esecutiva n. 6489/2025 R.G.E.”), in relazione al quale si autorizza sin d'ora il servizio di *home banking* dispositivo, sul quale il creditore procedente verserà, nel termine di trenta giorni, euro 1.000,00 quale fondo spese per la vendita e sul quale il delegato gestirà tutte le operazioni inerenti all'incarico;

2) **a fissare un termine per la presentazione delle offerte** di acquisto; l'avviso di vendita andrà **depositato nel fascicolo telematico** processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;

3) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale mediante pubblicazione della presente ordinanza, della relazione di stima e dei propri recapiti sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e sui seguenti siti internet: **www.trovoaste.it** e **www.legalmente.net**;

il delegato è autorizzato a procedere ad altre forme di pubblicità che ritenga opportune. Le spese di pubblicità sono forfetariamente quantificate nella somma di euro 500,00;

il delegato è sin d'ora autorizzato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture

relative ad ogni altra spesa della procedura - dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi.

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;

4) alla ricezione delle buste contenenti le offerte.

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo Studio del delegato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno centoventi giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "proc. esecutiva n. 6489/2025 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

5) a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione dinanzi a sé delle parti e degli offerenti che hanno depositato l'offerta, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, e ciò presso il proprio Studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al delegato, presso il suo Studio ovvero presso altro locale idoneo indicato nell'avviso di vendita, con le modalità e con la pubblicità indicate nella presente ordinanza;

6) a prendere cognizione delle offerte, previa apertura delle buste nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti, e al loro esame, così come alla verifica della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;

9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il bene è aggiudicato all'ultimo offerente).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

2) 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, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per beni con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per beni con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per beni con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per beni con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per beni con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per beni con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per beni con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per beni con prezzo base 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 un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il bene è aggiudicato all'ultimo offerente;

10) a redigere il verbale dell'udienza, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

11) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'Esecuzione per approvazione);

12) a comunicare all'aggiudicatario, entro cinque giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese

necessarie da versare sul conto della procedura;

13) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e le spese necessarie, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito di tali somme è di venti giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di pagamento parziale o di mancato pagamento, la caparra verrà acquisita alla procedura e, ai sensi dell'art. 540, c. 2, c.p.c., le quote saranno rimesse in vendita alle medesime condizioni, a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

La trascrizione dell'acquisto delle quote di partecipazione è da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, al quale dovrà essere consegnata copia del verbale di aggiudicazione, successivamente al versamento del prezzo e al suo deposito;

14) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si prevedano più esperimenti di vendita, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

15) a fissare un nuovo termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni, per formulare offerte e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per l'apertura delle buste e l'eventuale gara;

16) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si prevedano più esperimenti di vendita, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quarto rispetto all'ultimo praticato, fissando un nuovo esperimento di vendita come indicato al punto precedente;

17) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita;

18) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito della loro nota di precisazione del credito, chiedendo la liquidazione delle proprie competenze a questo Giudice dell'Esecuzione, anche in relazione all'eventuale incarico di custodia;

19) a predisporre minuta del decreto di trasferimento e a depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF (unitamente alla scansione della documentazione da allegare al decreto, seguendo le indicazioni della "circolare decreti di trasferimento telematici") e dal relativo vademecum, in quanto compatibili, ed utilizzando i moduli pubblicati sul sito del Tribunale, in quanto compatibili); a depositare in Cancelleria anche la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati;

20) ad eseguire le formalità conseguenti al decreto di trasferimento nonché a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, necessario al trasferimento del bene;

21) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a

restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione anche senza attenderne l'approvazione;

22) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo nel fascicolo telematico entro trenta giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non prima della - e non oltre il termine di trenta giorni dalla - comunicazione della liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del Giudice dell'Esecuzione), allegando nota *pro forma* con il conteggio delle proprie competenze con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, oltre ai giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito;

23) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal delegato presso il proprio Studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato;

#### **FISSA**

al giorno **17 novembre 2026, ore 9:30**, l'udienza per la verifica dell'esito della vendita.

Si comunichi.

Milano, 01/04/2026

IL GIUDICE

dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA