

AVV. KATIA MUSCATELLA  
Via San Barnaba n. 39 - 20122 MILANO  
Tel. 02.5463984 Fax 02.39443763  
Cell. 349.5867992  
katia\_muscatella@hotmail.it  
PEC: katia.muscatella@milano.pecavvocati.it

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva R.G.E. n. 258/2024  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaviana Boniolo

Promossa da

GARDANT LIBERTY SERVICING SPA, mandataria di Banco BPM spa

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' ASINCRONA

Il Professionista delegato Avv. Katia Muscatella, vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Boniolo in data 15/03/2025, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **26 Giugno 2025 alle ore 10:00** presso il suo Studio sito in Milano, Via San Barnaba n. 39 è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015 del seguente bene:

**LOTTO UNICO**

**In Comune di Marcallo con Casone (MI), Via San Carlo n. 27**

- appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali, soggiorno con cucina a vista oltre servizio, oltre a un'area pertinenziale di giardino e area di proprietà, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**foglio 2, particella 352, subalterno 707**, Categoria A3, Classe 3, consistenza vani 4, Superficie catastale totale 77,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70,00 mq, rendita €. 227,24.

**Confini:**

Dell'appartamento: altra unità, proprietà di terzi ai mappali 353, 357, 549 e 76, altra unità.

**Prezzo base: € 92.000,00**

**Offerta minima € 69.000,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilanci minimi € 1.500,00**

**Stato occupativo del bene:** occupato dal debitore.

\*\*\*\*

**Conformità catastale - edilizia - urbanistica**

Il perito estimatore a pag. 8 e ss della sua perizia dichiara:

*"La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.*

*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune*

*di Marcallo con Casone (MI) in Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato: Nuclei di antica formazione*

*(centro storico), Ambiti di Influenza del Canale Villoresi.*

*L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.*

*L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.*

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- Concessione Edilizia n. 102/2007 del 04/02/2008 protocollo n. 1370
- Concessione Edilizia n. 38/2009 del 26/05/2009 protocollo n. 5593
- Domanda del rilascio del certificato di Agibilità protocollo n. 0000753 del 21/01/2010
- Richiesta di documentazione integrativa per certificato di Agibilità protocollo n. 1222 del 03/02/2010

**Nota**

*In data 16/10/2024 la sottoscritta eseguiva la visura del fascicolo edilizio, gli atti di fabbrica e le successive modifiche dell'immobile di Via San Carlo 27. L'ufficio tecnico del Comune di Marcallo con Casone ha comunicato alla sottoscritta, senza rilasciare un documento che lo attesti, la non presenza in archivio della pratica edilizia degli atti di fabbrica in quanto lo stabile è stato edificato prima della legge 1150/1942. Inoltre, è stato comunicato che la richiesta di agibilità è stata sospesa perché non sono stati prodotti i documenti d'integrazione richiesti.*

**Situazione catastale**

*Dall'analisi delle visure catastali e dagli atti di acquisto e dalla planimetria catastale risulta che:*

- *Originariamente l'immobile, oggetto della procedura, era costituito da parte del foglio 2, particella 351 sub. 1 (graffato con particella 76 e particella 361) e dal foglio 2, particella 352;*

- Per divisione del 19/06/2007 l'immobile al foglio 2, particella 351, sub.1 ha generato gli immobili foglio 2, particella 76 sub. 702, foglio 2 particella 76 sub. 703 e foglio 2 particella 351 sub. 701, foglio 2 particella 351 sub. 702, foglio 2 particella 351 sub. 703 e foglio 2 particella 361;
- Per divisione del 19/06/2007 l'immobile al foglio 2, particella 352,363 e 358 hanno generato gli immobili foglio 2, particella 352 sub. 705, foglio 2 particella 363 sub. 704 e foglio 2 particella 358 sub. 706;
- Per variazione del 20/03/2008 cambio di destinazione l'immobile al foglio 2, particella 76, sub. 702 graffato con il foglio 2 particella 351 sub. 702 ha generato l'immobile foglio 2, particella 76 sub. 704 graffato con il foglio 2 particella 351 sub. 704;
- Per variazione del 20/03/2008 cambio di destinazione l'immobile al foglio 2, particella 352, sub. 705 ha generato l'immobile foglio 2 particella 352, sub. 706;
- Per variazione del 15/12/2009 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione - frazionamento e fusione l'immobile al foglio 2, particella 76, sub. 704 graffato con il foglio 2 particella 351 sub. 704 e foglio 2 particella 352 sub. 706 hanno generato gli immobili foglio 2, particella 76 sub. 704, il foglio 2 particella 351 sub. 704, foglio 2 particella 352 sub. 707 e foglio 2 particella 352 sub. 708.

## **7.2. Conformità edilizia e catastale:**

Alla data del sopralluogo (20/09/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia sopra citata (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 15/12/2009 ad eccezione del giardino di proprietà che al sopralluogo risulta di dimensioni e forma diversa, l'esecutato ha spiegato alla sottoscritta che le modifiche sono state fatte dal precedente proprietario, inoltre sono stati creati due ripostigli uno nel giardino e l'altro nell'area di proprietà utilizzando la zona sotto la scala.

In data 16/10/2024 la scrivente eseguiva l'accesso agli atti dell'immobile. L'Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica ha comunicato alla sottoscritta che la richiesta di agibilità non è andata a buon fine in quanto il Comune aveva richiesto un'integrazione, protocollo n. 1222 del 03/02/2010, a cui non vi è stato un riscontro ....

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a proprie cure e spese (previa verifica dell'iter burocratico tramite professionista di fiducia) presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare gli abusi, inoltre, dovrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità), corredata di tutta la documentazione richiesta, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 5%."

\*\*\*\*

I beni sono meglio descritti nella relazione del P.E. Arch. Cacciola Nunzia, pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, alle fotografie e alla planimetria, sul portale delle vendite pubbliche, al seguente indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui seguenti siti internet: [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it); [www.venditepubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.notariato.it); [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - nella sezione annunci del sito Repubblica.it; [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it); [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), ed ancora su su Repubblica Milano e Metro Milano, su Corriere Lombardia e Leggo.

\*\*\*\*\*

### **Condizioni e modalità della vendita senza incanto asincrona**

La vendita avrà luogo in un **unico lotto**, al **prezzo come sopra meglio indicato** secondo le modalità della **vendita 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" ed è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) I beni pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore - 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 richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere

rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per il lotto sopra descritto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) **Entro le ore 13.00** del giorno precedente a quello fissato per la gara e quindi **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 25 Giugno 2025** dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal **portale del Gestore della Vendita, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)** **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 25 Giugno 2025**, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

**A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).**

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e

l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

**L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

**Il bonifico per il versamento della cauzione** dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura **"PROC. ESEC. IMM.RE RGE 258/2024"** alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT 28 I 05696 01613 0000 16226X20**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e **dovrà essere effettuato in modo tale da**

**consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, 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 del Giudice Tutelare;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica ovvero attraverso il Portale dei Servizi telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

**G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.**

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica come sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire



automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**1)In caso di offerta unica:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**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, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta (il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, comma 1 e 15, comma 2, DM 32/2015)).

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di **24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo come sopra stabilito, a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate **offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara**, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni** successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.**

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta

(lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) 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 professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

\*\*\*

#### **Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.**

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

\*\*\*

#### **Custode giudiziario dell'immobile**

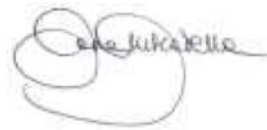
Il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Katia Muscatella è stato nominato Custode giudiziario e potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 349.5867992 dalle 15:00 alle 18:00 e all'indirizzo e-mail [katia\\_muscatella@hotmail.it](mailto:katia_muscatella@hotmail.it).

\*\*\*

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati - ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Milano, lì 21 Marzo 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Katia Muscatella

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Katia Muscatella', with a large, stylized initial 'K'.