

Avvocato Andrea Farano
Via Visconti di Modrone n. 8/10 - 20122 Milano
Tel. 0297132480
e-mail: astefarano@gmail.com
PEC: andrea.farano@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione RGE n. 518/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Burza

Custode e Delegato alla vendita: Avv. Andrea Farano

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ASINCRONA

[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]

CONDOMINIO BRESSO VIA CAMPESTRE 3/5

contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma

L'Avv. Andrea Farano, con studio in Milano (tel. 0297132480, email astefarano@gmail.com), Professionista Delegato;

- vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in data 19.11.2024;

AVVISA

che il giorno **01.07.2025, alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **ASTALEGALE.NET** e tramite il sito web dedicato <https://www.spazioaste.it> -, del bene immobile di seguito descritto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre alla quota del compenso del delegato relativa alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici (- **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -), **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente lotto unico:

a) **In Comune di Bresso (MI) Via Campestre 3**, negozio di due vetrine posto al piano

terra con accesso diretto su strada;

b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 67,00 m²;

c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Barbara Zocchi Ramazzi, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.

d) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Bresso, come segue:

i) dati identificativi: Foglio 10, particella 56, subalterno 32, dati classamento: Categoria C1, Classe 4, Consistenza 62 mq., Superficie catastale 64 mq., Rendita Euro 845,34, indirizzo: via Campestre 3 – Bresso (MI); piano T;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Frazionamento e Fusione del 16/05/1990 in atti dal 26/05/1998 PROG.FIN.98 (n. 136805.1/1990);

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 10, Particella 56, Subalterno 1): - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - frazionamento e fusione del 16/05/1990 in atti dal 26/05/1998 PROG.FIN.98 (n.136805.1/1990);

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 10, Particella 56, Subalterno 2): - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - frazionamento e fusione del 16/05/1990 in atti dal 26/05/1998 PROG.FIN.98 (n.136805.1/1990)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 10, Particella 56, Subalterno 3): - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - frazionamento e fusione del 16/05/1990 in atti dal 26/05/1998 PROG.FIN.98 (n.136805.1/1990);

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 10, Particella 56, Subalterno 4): Impianto meccanografico del 30/06/1987; - frazionamento e fusione del 16/05/1990 in atti dal 26/05/1998 PROG.FIN.98 (n. 136805.1/1990);

Mappali Terreni Correlati: - Codice Comune B162 - Foglio 10 - Particella 56;

ii) Coerenze (da nord) del negozio: altra proprietà altro mappale, cortile comune e scala comune, altra proprietà stesso mappale, via Campestre;

iii) Certificazioni energetiche Corpo A: Il servizio di consultazione presente sul sito del CENED ha riscontrato la presenza di una pratica con codice identificativo n.1503200036913, registrata il 26/11/2013, con validità fino al 23/11/2023, perciò attualmente scaduta;

Certificazioni di conformità degli impianti: Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti. Da normalizzare.

Certificazioni di idoneità statica: Non reperito.

iv) **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**, si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto: *"Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nell'atto di compravendita si fa riferimento a patto speciale, secondo il quale la striscia di terreno indicata con le lettere A-C-D-F nella planimetria allegata, della larghezza di m. 3 di cui m. 1,5 di ragione di questo condominio, e di cui m. 1,5 di ragione della proprietà frontista, lungo tutto il lato sud del fabbricato, distinta nell'allora vigente catasto terreni con i mappali 204 e 196 del foglio 10, è adibita a passaggio privato gravato da servitù reciproca di passo pedonale e carraio a favore ed a carico di questo condominio e delle proprietà al mappale 197 sub. a del foglio 10 e delle altre proprietà frontiste. Per quanto è stato possibile visionare"*.

e) **Verifica Urbanistica, Edilizia e Catastale** (pagg. 6 e ss. della perizia) si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto: *"La costruzione dell'edificio è iniziata ante 1967, come indicato nell'atto di compravendita, anche se gli atti di fabbrica non sono stati visionati in quanto non reperiti in archivio dall'addetto agli uffici comunali, ma è stata reperita la pratica del 1938 relativa alla domanda di sopralzo del fabbricato esistente. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bresso in zona denominata TCR – Tessuto Consolidato Residenziale (art. 15-16 PDR), comprendente anche, in percentuale ridotta, attività commerciali di prossimità. L'immobile risulta ubicato in area di fattibilità geologica 3b e allagabile con pericolosità P2 e con pericolosità sismica Z3a. Non risulta sottoposto a vincoli. Per quanto visionato"*.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bresso (pag. 7 della perizia) si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto:

"Sono state reperiti gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Bresso:

- Numero pratica: n. 7/1938 del 06/06/1938 - Prot. 427

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso Edilizio

Per lavori: opere di sopralzo del fabbricato esistente

Oggetto: costruzione di un ulteriore piano e del sottotetto

Nulla Osta in data 22/06/1939, prot. n. 682.

- Numero pratica: n. 169/2004 del 14/12/2004 - Prot. 29029

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio

Per lavori: sanatoria opere abusive

Oggetto: spostamento vano bagno

Richiesta incompleta e non portata a termine (ultima richiesta di integrazione da parte del Comune datata 22/12/2010 rimasta senza seguito).

Per quanto è stato possibile visionare.

La scrivente non si assume la responsabilità su quanto prodotto e/o per informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti”.

Conformità edilizia (pagg. 7 e ss. della perizia) si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto:

“Le pratiche edilizie reperite relative al condono edilizio, seppure abbastanza rispondenti allo stato di fatto riscontrato (ad eccezione della zona bagno che è stata ulteriormente modificata), non sono state portate a termine e quindi autorizzate.

In aggiunta, nulla figura depositato in Comune per autorizzare i lavori di frazionamento che hanno generato la presente unità immobiliare così accatastata, rispetto all'originale immobile acquistato, come figura negli allegati alla compravendita.

E' stata inserita una parete in cartongesso di altezza di circa 3,00 m. per separare la zona di ingresso, realizzata dalla porzione di muro perimetrale tra le vetrine fino al pilastro retrostante. La zona adibita a servizio igienico presenta un rivestimento ceramico sulle pareti di altezza inferiore a quella stabilita dalla normativa vigente.

Ne consegue che l'immobile come attualmente si presenta al sopralluogo non risulta conforme.

Si segnala inoltre che, in riferimento all'attività attualmente svolta all'interno dei locali, l'immobile nello stato in cui si trova, non è rispondente alla normativa vigente in materia.

Regolarizzabili mediante:

Per la regolarizzazione è necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, ad eccezione della rimozione della parete in cartongesso con smaltimento, sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere da eseguirsi: € 700,00 circa

Oneri Totali: € 3.300,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, nonché quelli relativi ad eventuali modifiche da apportare per il rispetto di normative specifiche a seconda delle attività svolte all'interno dei locali”.

Conformità catastale (pag. 8 della perizia) si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto:

“Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale, in quanto la porta e i tavolati di divisione del bagno risulterebbero in posizioni differenti.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- *Non corrispondenza delle piante catastali (negozio al PT).*
- *Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.*

Regolarizzabili mediante:

- *presentazione nuovo DOCFA, per quanto riguarda la difformità della pianta;*
- *ricalcolo della consistenza esposta in visura;*

Spese da sostenere:

- *Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00*
- *Tributi € 150,00*

Oneri Totali: € 550,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente”.

f) Per le spese condominiali arretrate, si rileva (pag. 6 della perizia):

i) esistono spese insolute relative alle rate condominiali.

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.:
“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”, pertanto **il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi personalmente con l'amministratore del condominio ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati;**

g) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
L'IMMOBILE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA.

h) 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, apparenti e non apparenti. 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).

i) 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 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.

j) **Le richieste di visita dell'immobile devono** 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 medesimo portale e, qualora 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.

k) Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato, ed eventualmente ridotto per i successivi esperimenti di vendita.

l) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (quali imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

m) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e/o 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.

n) Stato occupativo dell'immobile: **il bene risulta LIBERO GIURIDICAMENTE**
A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 C.P.C. e seguenti.

ooo ooo ooo

PREZZO BASE:

€ 60.000,00 (SESSANTAMILA/00).

OFFERTA MINIMA:

€ 45.000,00 (QUARANTACINQUEMILA/00).

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.
3. 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@giustiziacert.it.
4. Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di soggetto giuridicamente incapace, o di persone giuridiche o di 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., nonchè l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. 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 o 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 considerata 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 (elle che precede);

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;

- 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 diverso 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 a: "PROC. ESEC. IMM. RGE 518/2023", codice IBAN: IT75W0569601613000016257X51, per un importo pari al 10% (DIECI per cento) del prezzo offerto, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

6. All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e permesso di soggiorno in corso di validità e/o ricevuta avvenuta richiesta di rinnovo.

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, 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;

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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta 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 con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

7. 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso. Da tale momento decorrerà il termine per il versamento del saldo prezzo.

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, 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.

9. In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, 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 indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.).

10. 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 la busta.

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 qualora 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 detto termine.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita 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 eventuali 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00.

11. 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.

12. 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 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

IL TERMINE PER IL DEPOSITO È DI 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE, TERMINE SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI, MA CHE NON POTRÀ ESSERE PROROGATO.

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 nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

13. L'aggiudicatario potrà versare il saldo 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.

14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.

15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, 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.

16. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori né di 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/o il Professionista Delegato; ogni eventuale costo di agenzia sarà a esclusivo 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 al DM 32/2015.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email astefarano@gmail.com) o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il sottoscritto custode, ai medesimi recapiti).

PUBBLICITÀ

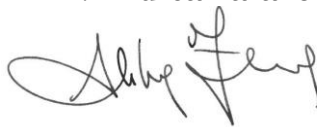
Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
2. pubblicazione su La Repubblica edizione Lombardia e su Metro Milano;
3. pubblicazione sui seguenti siti internet: www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it;
4. su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
5. pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

Milano, li 27.03.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Farano

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Farano', written in a cursive style.