

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 3^ - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. ssa L. C. STELLA

Procedura di espropriazione immobiliare
n. 475/2024 R.G.E.

Promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

contro

Debitore esecutato

(Indicazione omessa ai sensi dell'art. 490, ultimo comma, c.p.c.)

AVVISO DI VENDITA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA "ASINCRONA"

(formulazione dei rilanci esclusivamente in via telematica in un lasso temporale predeterminato - 24 ore - e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura, ex art. 2, primo comma, lettera h) D.M. 32/2015)

Il professionista delegato,
AVV. DANIELE ROSSI
Via Olmetto, 3
20123 Milano,

vista la perizia dell'Arch. Anita Temellini del 20.11.2024
vista l'integrazione della perizia dell'Arch. Anita Temellini del 14.01.2025
vista l'ordinanza di delega della Dott. ssa L.C. Stella del 14.01.2025
visto il provvedimento di nomina del presente delegato del 14.01.2025
visti gli artt. 570 e ss. e 591 *bis* c.p.c.,

avvisa

che il giorno **16 LUGLIO 2025**, alle ore **11.00**, presso il proprio studio in Milano, alla Via Olmetto n. 3, alle condizioni e modalità di seguito indicate, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it> dell'immobile pignorato sito nel Comune di

PREGNANA MILANESE (MI) - Cap 20006
Via Cascina Serbelloni n. 11

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale oltre disimpegno e wc.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese (MI) al Foglio 9 - Mappale 83 - sub 730 - Via Cascina Serbelloni n. 11 - Piano 1 - Categoria A/3 - Classe 4 - Vani 1,5 - R.C. € 100,71.

Confini da nord in senso orario dell'appartamento: proprietà di terzi, proprietà al mappale 80, proprietà di terzi e ballatoio comune;

Provenienza: Atto di compravendita in autentica del Notaio Massimiliano Tornambé di Cinisello Balsamo (MI) in data 04.06.2003 n. 2354 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16.06.2003 ai nn. 91507/55981.

Come precisato nella relazione di stima, l'attuale sub. 730 deriva dall'originario sub. 716 (soppresso) in forza di scheda di variazione del 27.05.2003 protocollo n. 492043 (Foglio 9 Particella 83 Subalterno 716 Via Cascina Ponti n. 11 Piano T - 1 - 2).

Come riferito dal perito stimatore, l'immobile in oggetto è risultato lievemente difforme. Invero, rispetto alla planimetria relativa alla denuncia di inizio attività per opere edilizie interne prot. n. 2740 del 13.03.2008, la planimetria differisce la presenza di un soppalco su una porzione dell'immobile. Al fine di ottenere la regolarità edilizio-urbanistica occorre demolire la struttura non dichiarata e non regolarizzabile che prevede un esborso per la demolizione a carico del futuro aggiudicatario come meglio dettagliato in perizia.

Dal punto di vista della conformità catastale, la planimetria catastale è lievemente difforme per quanto riguarda la definizione di alcune altezze interne. Al fine di ottenere la conformità catastale occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando all'Agenzia delle Entrate un aggiornamento catastale DOCFA. Il perito stimatore ha indicato in perizia l'approssimativo esborso per la regolarizzazione che andrà comunque verificato dal futuro acquirente.

L'immobile è amministrato dallo studio amministrazioni condominiali Rag. D. Longoni con sede in Vimercate, il quale non ha fornito le informazioni necessarie per il calcolo dei millesimi, le spese di gestione condominiale, i vincoli e le dotazioni condominiale, nonostante sollecitazioni a mezzo posta elettronica e telefonate.

Si segnala che eventuali soggetti interessati dovranno attivarsi 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.

La certificazione energetica non è disponibile.

L'immobile risulta occupato in forza di un regolare contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva la cui seconda scadenza è fissata per il 14.10.2028. L'aggiudicatario subentrerà nel contratto di locazione al quale potrà dare disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza. L'importo del canone mensile convenuto è indicato nella relazione integrativa di stima.

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura che si richiama integralmente e che è da intendersi parte integrante del presente avviso, con l'avvertenza che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A. La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.

B. Il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore la quale deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche con riguardo alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, fermo restando che l'aggiudicatario potrà in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

Si rammenta che 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.

C. Il prezzo base per le offerte, nella misura pari al valore rideterminato dal Giudice dell'Esecuzione nel proprio provvedimento di delega del 14.01.2025 in virtù del rapporto di locazione in essere opponibile alla procedura, è fissato

in € 25.500,00 (euro venticinquemilacinquecento/00)

Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato pari ad € 19.125,00 (euro diciannovemilacentoventicinque/00) e in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c. (vale a dire la mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e, in ogni caso, in assenza di istanze di assegnazioni ex art. 588 c.p.c.).

D. L'immobile, a seguito di aggiudicazione, verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento della vendita, verranno cancellate a spese e cura della procedura.

E. Saranno a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e, ai sensi dell'art. 2, comma settimo, del D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che saranno calcolati in base al prezzo di aggiudicazione.

F. **Entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

G. **L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica** 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.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per qualunque richiesta di assistenza tecnica è possibile scrivere a: gestorenartel@notariato.it oppure contattare i recapiti 06.36769500 o 06.36209500.

H. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2, comma primo, lett. h), D.M. Giustizia 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato - di 24 ore - e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura.

Il Gestore della vendita telematica è: **NOTARTEL S.P.A.** che opererà con il proprio portale <https://astepubbliche.notariato.it>

I. **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 P.E.C. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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, c.p.c. 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, primo e secondo comma, D.M. 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.

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 l'offerente 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 minorenne 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;

- 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 come indicato sul portale delle vendite pubbliche o sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> 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.

J. Il bonifico per il versamento della cauzione - con causale "CAUZIONE PROC. N. 475/2024 R.G.E." - dovrà essere effettuato anticipatamente sul conto corrente intestato a "PROC. ESEC. RGE 475/2024 TRIBUNALE DI MILANO" tramite bonifico bancario al seguente IBAN **IT 93 H 05696 01600 000028808X32** **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, ricordando che l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute sul conto corrente intestato alla procedura.

K. L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito al punto F.;
- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà invece 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 o le offerte non saranno conformi alla normativa vigente o a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega.

L. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo nel giorno e all'orario indicati nel presente avviso di vendita tramite il portale del gestore <https://astepubbliche.notariato.it> utilizzato dal professionista delegato.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> accedendo alla stessa con le credenziali personali trasmesse ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

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.

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

La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte da parte del professionista delegato, quale referente della procedura, verificata l'ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento sull'offerta più alta, cioè rilanci, che, a pena di inefficacia, non potranno essere inferiori a € 500,00 (cinquecento/00)

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.

- **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.

- **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 se presente.

Al termine della gara, le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite, senza necessità di ulteriore delega o controfirma del G.E., tramite bonifico da effettuarsi

esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i soli costi relativi alle commissioni bancarie.

N. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita 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 p.e.c. 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 5 (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.

O. Entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare sullo stesso conto corrente della procedura sopra indicato - "PROC. ESEC. RGE 475/2024 TRIBUNALE DI MILANO" - sul quale ha già provveduto a versare la cauzione (o, nel caso, per una parte, direttamente a favore del creditore fondiario) il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (oneri fiscali) 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 sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario, il delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

Il termine per il deposito del residuo prezzo e delle ulteriori spese poc'anzi indicate, come indicato in ordinanza di vendita, **NON è soggetto a sospensione feriale dei termini** e non potrà in nessun caso essere prorogato.

P. Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni 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 (di cui alle lettere c), d), e), f) al punto I.) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

L'aggiudicatario dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22. D. Lgs. n. 231 del 2007 (legge anticiclaggio) con dichiarazione scritta utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Milano, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Q. 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.

R. Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio prescritto, l'aggiudicatario

decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà eventualmente tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

S. 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 saranno effettuate dal sottoscritto 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.

T. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il sottoscritto custode e 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 ad 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 alla disciplina di cui al D.M. 32/2015.

U. Si procede ad effettuare la prescritta pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte telematiche con le modalità indicate nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

V. 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.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni ulteriore informazione, si rinvia alle perizie tecniche depositate agli atti ed eseguite dall'esperto.

Per ogni informazione ci si potrà rivolgere al sottoscritto professionista delegato ai seguenti recapiti (Studio 02.8909.5023 - E-mail: avv.rossidaniele@gmail.com) ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'art. 570, primo comma, ultimo capoverso, c.p.c.

Tutte le informazioni necessarie potranno essere ad ogni modo fornite dalla consultazione del sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> collegandosi al quale gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" che verrà visionata dal Custode Giudiziario che, anche mediante un proprio collaboratore, provvederà ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Milano, il 02 aprile 2025

Avv. Daniele Rossi
(Il professionista delegato)

