

AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano - Via F. Sforza n. 1 - Tel. 02.47951777

Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M - Partita I.V.A. 04307960965

e-mail: avv.m.santopietro@tiscali.it

PEC e-mail: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA
art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 3810/2010, G.E. Dott.ssa Silvia VAGHI**, promossa da OMISSIS rappresentato e difeso dagli Avv.ti Francesco Gerini e Raffaella Muroi, ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in Legnano, Piazza Carroccio, n. 15, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via F. Sforza n. 1.

* . *

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 20 novembre 2014;
viste le perizie redatte dell'Arch. Giovanni Maria Conte;

visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari in data 7 ottobre 2015, notificato al debitore esecutato in data 2 novembre 2015 presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;

vista la vendita senza incanto del 6 maggio 2016 andata deserta;

vista la vendita senza incanto del 15 maggio 2017 andata deserta;

visto il provvedimento del GE datato 29 marzo 2018;

vista la vendita senza incanto fruttuosa del 26 settembre 2018;

visto il provvedimento del GE del 13 maggio 2019 con il quale dichiarava la decadenza dell'aggiudicatario;

vista la perizia integrativa depositata dal nuovo professionista nominato Arch. Francesca Cortesi in data 27.01.2020;

viste le ulteriori perizie integrative depositate dal professionista Arch. Francesca Cortesi in data 24.04.2023;

visto il provvedimento di delega della vendita con modalità telematica asincrona del 10.05.2023;

visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 10.01.2024 andata deserta;

visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 08.05.2024 andata deserta;

visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 08.05.2024 andata deserta;

visto il provvedimento del G.E. di prosecuzione delle vendite del 11.10.2024;

visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 30.01.2025 andata deserta;

visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA CHE

IL GIORNO 9 LUGLIO 2025 ALLE ORE 16:30

darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, e alla gara in aumento dopo la verifica delle offerte - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione ASTALEGALE.NET SPA che opererà con il proprio portale **<https://spazioaste.it>** del

bene immobile che segue, 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 la quota del compenso del delegato, relativo 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 esecutati, 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 UNO: formato da Lotto 1 e Lotto 2 come da elaborati peritali:

Lotto uno in perizia: In Comune di Nosate (Mi) via del Cerone 6

Villa con autorimessa (corpo A) e bosco ceduo (corpo B)

CORPO A: Intera piena proprietà di villa su terreno di 3.200 mq circa, disposta su due livelli fuori terra oltre piano interrato così composta: al piano terreno, soggiorno, cucina, studio, salotto, bagni, disimpegni, autorimessa; al piano primo, tre camere, cabina armadio, due bagni, disimpegni, terrazza; al piano interrato, taverna-soggiorno, cucina, piscina, locali a servizio della piscina (bagno, docce, locale impianti), lavanderia con servizio, cantina, sala hobby, centrale termica (con accesso dall'esterno), il tutto collegato da scale interne e con annessa circostante area pertinenziale.

Riferimenti catastali:

Villa: foglio 5, particella 494, subalterno 1, categoria: A/7 [abitazioni in villini], classe 3, consistenza: 17 vani, superficie: 572 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 558 mq, rendita: € 2.238,84, indirizzo Via del Cerone 6 piano T, 1-S1

Autorimessa: foglio 5, particella 494, subalterno 2, categoria: C/6 [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse], classe 4, superficie: 64 mq, rendita: € 165,27, indirizzo Via del Cerone 6 piano T

Coerenze Corpo A: Mappale 553, mappale 295, mappale 452, spigolo su via delle Vignazze, mappale 564, mappale 514, mappale 513, mappale 786, via del Cerone.

5.4. Certificazioni energetiche (pag. 10 elaborato peritale)

Il bene in Comune di Nosate, identificato al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 494, subalterno 1 è censito al catasto energetico con APE_1515500000615, registrato il 2/09/2015 e valido fino al 2/09/2025 (all. 19).

5.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

CORPO B: Intera piena proprietà di appezzamento di terreno con accesso da via delle Vignazze (bosco ceduo)

Riferimenti catastali: foglio 5, particella 452, classe: 1, superficie: 3.130 mq, reddito dominicale: € 6,47, reddito agrario: € 0,97, indirizzo Via del Cerone

Coerenze Corpo B: Mappale 295, foglio 3, via delle Vignazze, stessa proprietà al mappale 494.

6.3. Conformità urbanistica ed edilizia (pag. 10 - 16 elaborato peritale)

Al sopralluogo il bene risultava non conforme sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista edilizio. Difformità riscontrate sulla base dei sopralluoghi della scrivente e della Relazione di verifica:

- rispetto al fabbricato di progetto si osserva una **traslazione dell'intero edificato** di circa 16,5 m verso est;
- sono state inoltre riscontrate **difformità dimensionali** (superficie e volume) rispetto al

progetto, infatti, il fabbricato esistente misura 11m x 29m, mentre le dimensioni autorizzate da progetto erano 10m x 25m, come da grafici che seguono (all. 30);

- riscontrate **inoltre difformità interne** a tutti i piani come da grafici che seguono (all. 30);

6.4. Conformità catastale (pag. 17 - 18 elaborato peritale)

Al sopralluogo i beni (sub. 1 e 2) risultavano **non conformi alle planimetrie catastali** in atti e presentate il 6/07/1992.

6.5. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

In data 14/04/2023 si è svolto un incontro da remoto mediante piattaforma Teams, organizzato dagli ausiliari del Giudice, ... omissis. All'incontro, dopo un resoconto sulla procedura esecutiva e successivi atti, gli ausiliari chiedevano parere al tecnico del Comune e agli intervenuti in rappresentanza dell'Ente Parco, specificando se tale parere potesse avere un riscontro scritto. Poiché ambo le parti non hanno ricevuto direttamente comunicazione o richiesta ufficiale in tal senso, non si esporranno in forma scritta. Inoltre, anche in caso di richiesta scritta, gli stessi riferivano di non poter produrre in tempi brevi una risposta né di essere certi di poter indicare una modalità di definizione. La scrivente riporta a seguire per punti quanto appreso in sede di incontro per le difformità urbanistiche:

- è percorribile una variante al PGT, prevista dall'art. 12 Dgr 5983/2001 Ente Parco per le zone agricole in misura percentuale del 5% su tutta la zona di iniziativa comunale, indirizzando la modifica all'Ente Parco. Tale possibilità però è già stata "assorbita" nella modifica al PGT del 2002 e quindi occorre riverificare l'intero perimetro I.C. di iniziativa Comunale per individuare altre zone (ritenute idonee) da stralciare e poter così includere la zona di sedime della villa nel nuovo perimetro modificato, previo studio di fattibilità di dettaglio.

- la variante di cui sopra si connota come una pianificazione a carattere conformativo il cui impulso deve partire dal Comune di Nosate verso l'Ente Parco;

o si apprende che il PGT dovrà essere necessariamente rivisto/aggiornato entro il 2024 e le parti, nella detta riunione hanno affermato che non appare conveniente disporre autonomamente un procedimento separato per sanare lo stato di fatto da parte di un privato, quando può essere svolto nell'ambito generale che riguarda tutto il territorio;

La scrivente riporta a seguire per punti quanto appreso in sede di incontro per le difformità edilizie:

- il piano interrato si sviluppa in misura molto maggiore rispetto all'assentito, superando il limite del sedime dell'edificio fuori terra; la demolizione per la messa in pristino dello stato assentito significherebbe pregiudicare il sovrastante edificato a livello statico; tale fattispecie si può far ricadere nell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 T.U. in materia edilizia "interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (c.d. fiscalizzazione dell'abuso) che recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"; o posta la sussistenza del vincolo paesaggistico, l'immobile viene considerato "totale abuso" e non un "parziale abuso", pertanto, non è chiaro se si possa procedere alla fiscalizzazione dell'abuso;

- si evidenzia che la legge istitutiva vincoli è del 1985 e altro dato oggettivo è che Consiglio di Relazione di stima Esecuzione Immobiliare LOTTO 1 - n. 3810-2010 Pag. 18 Stato si è soffermato sul punto e dunque è opportuno tenere ben presente la sentenza in merito agli abusi. Se si modificasse il perimetro IC, l'immobile si troverebbe esterno dall'area di competenza del Parco del Ticino, ma permanerebbe comunque il vincolo paesaggistico. Alla luce degli elementi assunti appare lecito ipotizzare che non si emetterà nuova ordinanza di demolizione per i presupposti emersi in Consiglio di Stato, ma

che non è certa la regolarizzazione degli altri abusi commessi.

Si evidenzia inoltre come vi siano difformità a tutti i piani in merito alla distribuzione delle tramezze e conseguentemente alla consistenza dei locali, come visibile dagli schemi di cui al precedente punto 6.3.

6.6. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle schede planimetriche tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile per n. 2 schede DOCFA (villa e autorimessa) e n. 1 scheda PREGEO, per un costo stimato in € 2.000,00 comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

NOTA: dalla relazione di verifica (all. 4) a pag. 12 si evince che, in relazione al tipo mappale "il confronto con la cartografia ha evidenziato che il fabbricato è stato inserito in mappa in maniera difforme [...omissis...]. L'Ufficio provvederà pertanto al corretto posizionamento in cartografia del fabbricato.

L'importo di cui sopra si ridurrebbe nel momento in cui l'Ufficio preposto avesse nel frattempo provveduto alla rettifica.

Per completezza d'informazioni si segnala che con la Pratica Edilizia n. 18/1975 è stata autorizzata la realizzazione di un muro di cinta in cls e relativa recinzione, che tale muretto ricade tra i mappali 494 e 452 del foglio 5 per la gran parte e tra i mappali 494 e 295 del foglio 5 per minor parte.

Considerando che lo sviluppo complessivo ricadente in AMBITO C2 da PGT - ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO è di 75 metri lineari, la quotazione per demolire la porzione di muro di cui sopra e rimuovere la recinzione ammonta a 10.900,00 € valore arrotondato (all. 33) non decurtato dalla stima.

Si segnala infine che sulla parte di terreno in ambito C2 del mappale 494 sono presenti n. 4 sonde geotermiche per la captazione del calore che arrivano ad una profondità di 75 mt circa. Tali sonde, realizzate in polietilene ad alta densità, non sono mai state messe in funzione e ad oggi sono completamente interrato e in disuso. Se si dovesse rendere necessario lo smaltimento delle stesse, regolarmente autorizzate, si potrebbero perseguire diverse strade:

- riempimento delle tubazioni mediante "cementazione" con malte opportune, lasciando le sonde nel terreno;*
- rimozione parziale delle sonde e ripristino di quota parte di terreno;*
- esecuzione di perfori per rimuovere completamente le sonde e ripristino del terreno.*

È parere della scrivente che, se necessario, l'opzione più verosimile nel caso di specie sia quella di rimuovere parzialmente le sonde e ripristinare la relativa quota parte di terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dal debitore e dalla famiglia.

Lotto due in perizia: In Comune di Nosate (Mi) via del Cerone 6

CORPO A': Intera piena proprietà di appezzamento di terreno con accesso da via delle Vignazze (bosco ceduo)

Riferimenti catastali: foglio 5, particella 295, classe: 1, superficie: 11.150 mq, reddito dominicale: € 23,03, reddito agrario: € 3,46

Coerenze Corpo A' (mapp. 295): Mappale 768, mappale 769, altro foglio, mappale 452, mappale 494, mappale 553.

5.1. Conformità catastale (pag. 5 elaborato peritale)

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** all'estratto mappa catastale in atti per quanto possibile verificare ad un mero sopralluogo visivo.*

5.2. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dal debitore e dalla famiglia.

PREZZO DELLA VENDITA (LOTTO UNO formato da Lotto 1 e Lotto 2 come da elaborati peritali):

- **PREZZO BASE € 375.398,40** (trecentosettantacinquemilatrecentonovantotto/40)
- **OFFERTA MINIMA € 281.548,80** (duecentottantunomilacinquecentoquarantotto/80)
- **RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 5.000,00** (cinquemila/00)
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE

TERMINE SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE, NON POTRA' ESSERE PROROGATO.

LOTTO TRE: In Comune di Nosate (Mi) via del Cerone 6

CORPO A'': Intera piena proprietà di appezzamento di terreno con accesso da via del Cerone (bosco ceduo)

Riferimenti catastali: foglio 3, particella 276, classe: 1, superficie: 2.730 mq, reddito dominicale: € 5,64, reddito agrario: € 0,85

Coerenze Corpo A'' (mapp. 276): Via del Cerone, mappale 69, mappali 88, 85, 83, e 79.

5.1. Conformità catastale (pag. 5 elaborato peritale)

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** all'estratto mappa catastale in atti per quanto possibile verificare ad un mero sopralluogo visivo.*

5.2. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

PREZZO DELLA VENDITA (LOTTO 3):

- **PREZZO BASE € 3.276,80** (tremiladuecentosettantasei/80)
- **OFFERTA MINIMA € 2.457,60** (duemilaquattrocentocinquantasette/60)
- **RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 500,00** (cinquecento/00)
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE

TERMINE SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE, MA NON POTRA' ESSERE PROROGATO.

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).
- b. 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).
- c. 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, man-

canza 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.

- d. **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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) 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. Si fa presente che, stante l'emergenza sanitaria in atto, qualora siano emessi provvedimenti restrittivi per la libera circolazione delle persone (oggi denominate "zona rossa" e "zona arancione rafforzata") verrà reso disponibile un link al Video Tour in luogo della visita di persona.
- e. Per ciascun Lotto, il valore dell'immobile è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4, come sopra indicato.
- f. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.
- g. 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. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

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 inviate a mezzo della PEC di cui al punto 3 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, entro il termine di cui al punto 1, 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 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.
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, se persona giuridica, della partita IVA), **con allegazione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante);**

- 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 (elle);
- 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 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. ES. 3810/2010 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT41R0538733710000035154522** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.** Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

6. 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 (salva 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, 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 estratta da

non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone (anche ove siano coniugi in separazione dei beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio 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 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
8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, 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 60 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 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 tali controlli.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 2 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

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 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 successivo. 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.

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 alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore 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. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (CENTOVENTI) giorni dall'aggiudicazione, come da ordinanza di vendita lett. J),** unitamente al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sul conto corrente intestato a: **PROC. ESE. 3810/2010 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN:**

IT41R0538733710000035154522. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. **Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato.** Nello stesso termine, dovrà essere inviata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it. Nel medesimo termine dovrà essere resa la dichiarazione antiriciclaggio circa la provenienza delle somme utilizzate per l'acquisto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, come per il mancato saldo prezzo e ciò comporterà anche la condanna al versamento della differenza tra quanto offerto e l'aggiudicazione successiva se inferiore.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a inviare la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare allo 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).

13. 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.
14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del professionista 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 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.
16. **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.

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

Si ribadisce che l'aggiudicatario dovrà rendere, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, una dichiarazione scritta nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, e, pertanto, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) come previsto dagli artt. 585 e 586 c.p.c. c.p.c. In mancanza verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione e eventuale condanna al versamento della differenza tra il prezzo offerto e l'aggiudicazione successiva se inferiore.

CUSTODE GIUDIZIARIO: SIVAG ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Via Milano n. 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI)

Telefono: 02.26952007 - Fax: 02.21879390,

e-mail: immobiliare@sivag.com, sito internet www.sivag.com

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE
EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO
PVP.GIUSTIZIA.IT**

Le modalità di partecipazione, il deposito delle offerte e le ulteriori indicazioni per gli interessati all'acquisto sono pubblicate nel file "ISTRUZIONI VENDITE GIUDIZIARIE" pubblicate nei dettagli dell'annuncio su

**portalevenditepubbliche.giustizia.it
pvp.giustizia.it**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet, delle quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.

Milano, 15 aprile 2025.
Il Professionista Delegato
avv. Mario Santopietro