

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nelle procedure di esecuzione immobiliare riunite
RGE 1113/2023 + 600/2024 – G.E. dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA
Promosse da
CONDOMINIO ALFIERI VIA ALFIERI 35 TREZZANO SUL NAVIGLIO

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"
25 GIUGNO 2025, ORE 16.00**

L'avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5, delegata alla vendita nelle procedure esecutive immobiliari di cui in epigrafe aventi ad oggetto il compendio immobiliare sito in Trezzano sul Naviglio (Mi), via Vittorio Alfieri n. 35, composto da un appartamento (foglio 6, particella 1196, subalterno 702) e da un laboratorio (foglio 6, particella 1196, subalterno 701), di seguito meglio descritti,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 28/11/2024 avente ad oggetto l'appartamento emessa nella procedura esecutiva rge 1113/2024 e le disposizioni del G.E. emesse per la fissazione dell'asta nell'ambito di tale procedura;
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 13/03/2025 emessa nella procedura esecutiva rge 600/2024 avente ad oggetto il laboratorio e le indicazioni ivi indicate per la fissazione dell'asta;
- visto il successivo provvedimento del 13/03/2025 con il quale il G.E. ha disposto la riunione della procedura R.G.E. 600/2024 alla procedura R.G.E. 1113/2023, e con il quale il G.E. ha altresì precisato che, anche a parziale integrazione e modificazione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa in data 28/11/2024 nella R.G.E. 1113/2023, entrambi i cespiti verranno posti in vendita in un LOTTO UNITARIO in tale procedura esecutiva (immobile sito in Trezzano sul Naviglio, via Alfieri n. 35, foglio 6, particella 1196, subalterno 702, come libero, per euro 141.000,00 nonché immobile sito in Trezzano sul Naviglio, via Alfieri n. 35, foglio 6, particella 1196, subalterno 701, come occupato, per euro 120.000,00) per un prezzo unitario complessivo di euro 261.000,00;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che in data **25 GIUGNO 2025, alle ore 16.00**, avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona ex art. 2, primo comma lettera h) del DM 32/2015, gestita da NOTARTEL SPA tramite il proprio portale www.astepubbliche.notariato.it, degli immobili pignorati di seguito descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

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

Il prezzo base è di **euro 261.000,00=** (duecentosessantunomila/00).

L'indicazione del prezzo offerto potrà essere anche inferiore al prezzo base sopra indicato, ma non oltre un quarto dello stesso e, quindi, l'offerta, per essere efficace, non potrà essere inferiore ad euro **195.750,00** (centonovantacinquemilasettecentocinquanta/00).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Trezzano sul Naviglio (Mi), via Vittorio Alfieri n. 35, diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 6, particella 1196, subalterno 702**, cat. A/3, Classe 4, Consistenza vani 4,5, rendita 232,41, superficie catastale totale 86 mq., escluse aree scoperte 86 mq, via Vittorio Alfieri n. 35, piano: T-1;
- laboratorio al piano terra, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 6, mappale 1196, subalterno 701**, cat. C/3, classe 5, consistenza 250 mq, superficie catastale 270 mq, rendita 645,57, indirizzo via Vittorio Alfieri n. 35, piano: T.

Coerenze appartamento da nord in senso orario,

appartamento: al piano terra andito comune ai subb. 701 e 702, altra unità immobiliare al sub.701 per tre lati, cortile comune al mapp.370, al piano primo Via Vittorio Alfieri, altra unità immobiliare al sub.701, altra unità immobiliare, cortile comune al mapp.370.

laboratorio: Via Alfieri, altra proprietà al mapp.364, altra proprietà al mapp.197, per due lati andito comune al sub.701 e 702, cortile comune al mapp.370-

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto ing. Silvia Montinaro depositate in data 13/03/2025 – come richiesto dal G.E. nel fascicolo R.G.E. 1113/2023 – che devono essere consultate dall'offerente (sui siti internet di seguito indicati ove viene svolta la pubblicità del presente avviso) ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalle relazioni di stima pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati unitamente all'ordinanza di vendita - redatte dal C.T.U., **da ritenersi come parti integranti del presente avviso**, emerge quanto segue.

Quanto all'**APPARTAMENTO (foglio 6, particella 1196, subalterno 702)**

- pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento:
 - concessione edilizia n.43/1989 presentata il 13/07/1989 prot.n.6891 e successive varianti in corso d'opera in data 16.05.1990 prat. n. 79/90 prot. n. 8977, cui ha fatto seguito concessione in data 20.09.1990 n. 130/90 - prot. n. 16473 per ampliamento cabina Enel;
 - D.I.A. n. 41/2004 del 05.03.2004 e varianti D.I.A. n. 225/2005 del 28.10.2005;
 - D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006;
 - ordinanza dirigenziale n.119/2020 - Ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi;

Agibilità/abitabilità: certificato di agibilità n.21942 rilasciato il 22.11.1990.

Il perito segnala che successivamente all'Ordinanza dirigenziale n.119/2020 non risultano altri atti né da parte del Comune di Trezzano sul Naviglio né da parte del debitore esecutato per dare seguito a tale ordine di demolizione.

- in merito alla *conformità edilizia*: il perito evidenzia che al sopralluogo l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono state realizzate una camera in adiacenza al soggiorno e divisa ulteriormente in due la camera adiacente al bagno. L'abuso è sanabile attraverso il ripristino della situazione licenziata in quanto le nuove camere realizzate non soddisfano i requisiti richiesti dai regolamenti edilizio e d'igiene vigenti. Costi stimati: € 5.000,00 per opere edilizie di ripristino.
- in merito alla *conformità catastale*: il perito evidenzia che al sopralluogo l'appartamento si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono state realizzate una camera in adiacenza al soggiorno e divisa ulteriormente in due la camera adiacente al bagno. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi autorizzati risulterà conforme alla scheda catastale esistente.

Stato di occupazione: l'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato.

Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al custode giudiziario.

Quanto al **LABORATORIO (foglio 6, particella 1196, subalterno 701)**

- *pratiche edilizie* con cui è stato autorizzato il fabbricato in cui è ubicato il laboratorio:
 - concessione edilizia n.43/1989 presentata il 13/07/1989 prot.n.6891 e successive varianti in corso d'opera in data 16.05.1990 prat. n. 79/90 prot. n. 8977, cui ha fatto seguito concessione in data 20.09.1990 n. 130/90 - prot. n. 16473 per ampliamento cabina Enel;
 - D.I.A. n. 41/2004 del 05.03.2004 e varianti D.I.A. n. 225/2005 del 28.10.2005;
 - D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006;
 - ordinanza dirigenziale n.119/2020 - Ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in ripristino dello stato originario dei luoghi

Agibilità/abitabilità: certificato di agibilità n.21942 rilasciato il 22.11.1990.

Il perito segnala che successivamente all'Ordinanza dirigenziale n.119/2020 non risultano altri atti né da parte del Comune di Trezzano sul Naviglio né da parte del debitore esecutato per dare seguito a tale ordine di demolizione.

- in merito alla *conformità edilizia*: il perito evidenzia che al sopralluogo il laboratorio si presentava difforme da quanto licenziato con la D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono stati realizzati il soppalco, una diversa distribuzione della zona a ufficio con la creazione di camera, bagno, doccia e disimpegni e la struttura in metallo realizzata nel cortile. L'abuso è sanabile attraverso il ripristino della situazione licenziata in quanto le difformità non sono regolarizzabili ai sensi dei regolamenti edilizio e d'igiene vigenti. Costi stimati: € 10.000,00 per opere edilizie di ripristino.
- in merito alla *conformità catastale*: il perito evidenzia che al sopralluogo il laboratorio si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono stati realizzati il soppalco, una diversa distribuzione della zona a ufficio con la creazione di camera, bagno, doccia e disimpegni e realizzata nel cortile. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi autorizzati risulterà conforme alla scheda catastale esistente.

Stato di occupazione: il laboratorio risulta occupato in virtù di contratto di locazione “fabbricato ad uso strumentale” opponibile alla procedura esecutiva. L’immobile viene posto in vendita come occupato.

Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione e sul contratto di locazione possono essere richieste al custode giudiziario.

* * *

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle **perizie redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte)**.

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente l’emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

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

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

E) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) **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.

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.

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.

Per le offerte presentate da più persone si richiama il contenuto dell’art. 12, commi 4 e 5, d.m. 32/2015.

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

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

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

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 1113 2023 TRIBUNALE DI MILANO”, presso CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A., FILIALE MILANO SAN

FEDELE, IBAN IT50Y0623001633000016134938, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

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

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

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

c) se il soggetto offerente è 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 con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE

H) **All'udienza fissata per la vendita** con modalità telematica asincrona il professionista delegato provvederà ad aprire le buste telematiche e a verificare l'ammissibilità delle offerte.

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) in caso di 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.

2) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato 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.

In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo è di euro 5.000,00.

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

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

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

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

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

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi 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 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.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

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

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

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

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge anti-riciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, 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.

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

* * *

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

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

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

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

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

* * *

Si precisa che **la restituzione della cauzione** ai partecipanti che non si sono resi aggiudicatari avverrà tramite bonifico bancario **esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse**, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, al netto dei costi relativi alle commissioni bancarie.

* * *

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

* * *

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

* * *

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

AVVISA ALTRESI'

che il Professionista delegato è stato nominato **Custode Giudiziario**.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su La Repubblica Milano e su Metro Milano, nonché su Corriere Lombardia e Leggo;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché su www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it;
- oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** la società NOTARTEL SPA, che opererà attraverso il proprio portale www.astepubbliche.notariato.it;
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, avv. Cinzia Rodegher.

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;
per informazioni telefoniche:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: avv.rodegher@gmail.com

Milano, il giorno 17 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher