

TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva n. 851/2023 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

In Comune di **MILANO**, a parte del fabbricato a carattere condominiale con accesso da Corso Sempione n. 63:

- appartamento con accesso dalla scala B posta al piano quarto e composto da ingresso, corridoio di disimpegno soggiorno, due camere, cucina, due bagni, balcone sul lato ovest e tre balconcini sul lato nord; con annessa cantina al piano seminterrato.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 260

mappale 4 subalterno 706, Corso Sempione n. 63 Scala B interno 18, Z.C. 2, Piano 4-S1, Categoria A/3, classe 5, vani 6,5, Rendita Catastale Euro 1.040,66

Coerenze da perizia: dell'appartamento al piano quarto: proprietà di terzi al mappale 2, altra proprietà di terzi al mappale 151, parti comuni da cui si accede, altra proprietà di terzi al mappale 4, proprietà di terzi al mappale 15; della cantina al piano seminterrato, mappale 15, corridoio comune da cui si accede per due lati, altre unità di terzi al mappale 4 a chiusura. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c. e da titolo di provenienza.

Dalla relazione dell'Esperto in atti risulta: *"17.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:*

La documentazione relativa alla costruzione del fabbricato è alquanto lacunosa, frammentaria e approssimativa della costruzione che risale agli anni dal 1914 al 1926 e non esaustiva. Si sono reperiti i seguenti elementi dal fascicolo del fabbricato.

-RELAZIONE DI PRIMA VISITA di corso Sempione 63 dell'Ufficio Tecnico Municipale Protocollo 109724/9309 a seguito del sopralluogo del 26/10/1914 -RELAZIONE DI SECONDA VISITA effettuato dall'Ufficio Tecnico Protocollo Generale 55818/13224 dell'11/02/1915 e 27/02/2015 Si allega una planimetria di parte dell'intero corpo di fabbrica -AVVISO PER NULLA OSTA D'OPERE EDILIZIE (N. 2052/6178) del 29/09/1926 Anno 1926-IX -RELAZIONE DI SECONDA VISITA definitiva corso Sempione 63 eseguita il 12/10/1928 (Atti 203778/39458) Anno XI -RELAZIONE DI TERZA VISITA per LICENZA DI OCCUPAZIONE corso Sempione 63 (fabbricato fronte strada) PROTOCOLLO GENERALE 203778/39458 – 1926 eseguita il 12/10/1928 Si rilevano solo delle planimetrie del piano terra e primo di parte dell'intero complesso. Successivamente sono state presentate:

-Pratica edilizia di cui all'Art. 26 della legge N. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni presentata in data 05/05/1989 n. PROTOCOLLO N.001095 presso il Consiglio di Zona 6 Milano per "demolizioni dei tavolati esistenti e apertura di nuovi passaggi, formazione nuovi tavolati come da disegno allegato, adeguamento dell'impianto elettrico ed idro-sanitario, quest'ultimo comprende la formazione di nuovo bagno cieco ad aerazione forzata con un ricambio d'aria come previsto dalle norme del regolamento edilizio",

-Pratica edilizia per Opere interne ai sensi dell'art. 8 comma 9 D.L. 27/03/95 N. 889 presentata presso il Consiglio di Zona 6 in data 12/04/1995 per "ampliamento dell'appartamento con annessione di un locale dell'unità immobiliare attigua"

-Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 – Testo Unico in materia edilizia) P.G. 31.042.176/2003 presentata in data 30/07/2003 Pratica 4694/2003 per "demolizione di porzione di parete per ampliare una camera da letto-Costruzione di parete per ricavare una ulteriore camera"

-Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 – Testo Unico in materia edilizia) P.G. 60.435/2004 Pratica 399/2004 presentata in data 21/01/2004 per "costruzione di due pareti per ricavare una camera da letto matrimoniale" (Allegato N. 10: Pratiche edilizie, disegni di progetto)

Agibilità

Si è reperita la Licenza di Occupazione rilasciatoa dalla Ripartizione Edilizia Privata – Piano Regolatore – Demanio in data 19 settembre 1932-X (Atti N. 127847/24573/1932 relativo al NULLA OSTA in data 8-8-914/2/12/1926 (atti N. 67996/1914 2057/21926) a far data dal giorno 19 settembre 1932-X. L'Ufficio Agibilità del Comune di Milano in data 13/10/2016 (Atti P.G. 519785/2016) ha rilasciato il Certificato di Agibilità relativamente all'immobile di corso Sempione N. 63 sopralzo P. 6-7-8 ad integrazione della Licenza D'uso N. 995 del 19/09/1932 rilasciata a seguito del NULLA OSTA dell'08/08/2014 e Variante del 02/12/1926 con la seguente condizione che per l'esercizio delle attività previste dal Certificato Prevenzione Incendi il titolare dovrà adeguarsi al D.P.R. n. 370 del 12/01/1998 e del D.P.R. n. 151 dell'01/08/2011.

(Allegato N. 11; Agibilità)

7.2. **Conformità edilizia:** L'unità ad uso abitativo non è conforme al disegno dell'ultima pratica edilizia di cui al comma 7.1. Si evidenzia che nei disegni di progetto della pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività P.G. 60.435/2004 Pratica 399/2004 presentata in data 21/01/2004) non è indicata la controsoffittatura presente nel bagno principale, del ripostiglio in quota ubicato in cucina, della controsoffittatura di parte del corridoio interno che disimpegna i locali. Nel bagno principale è stato realizzato un gradino per cui l'altezza interna non corrisponde ad H= 3,20 m indicata nella tavola di progetto. Inoltre la presenza della controsoffittatura parziale fa rilevare una altezza interna di H= 2,40 m circa di parte di tale bagno mentre nei suddetti disegni di progetto è indicata una H= 3,20 m. Pertanto in base a tali difformità dovrà essere presentata una pratica edilizia in Sanatoria con un costo di € 3.000 comprensivo di sanzione Per quanto concerne la cantina non è possibile attestare la regolarità edilizia in quanto non si sono rilevate tavole di progetto del fabbricato inerente il piano cantinato per cui ci si dovrà attenere a quanto indicato e rilevabile sulla planimetria catastale. Costi stimati: € 3.000

7.3. **Conformità catastale** Al sopralluogo l'appartamento risultava Non conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Si è potuto verificare che a seguito della Pratica edilizia presentata nel 2004 e sopra indicata non è stato effettuato alcun aggiornamento catastale. Dopo la presentazione della pratica in sanatoria dovrà essere effettuata da parte dell'aggiudicatario servendosi di un tecnico di sua fiducia un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato Docfa con un costo presuntivo di € 1.000. Per quanto concerne la cantina si può affermare che planimetricamente, per quanto il contorno che è piuttosto articolato, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Si dovrà indicare per quanto concerne la cantina annessa all'appartamento una altezza rilevata di H=3,73 m circa anziché come indicato in tale planimetria catastale di H=3,60 m Costi stimati: € 1.000"

Dalla suddetta relazione emergono irregolarità descritte alle pagine 13 e ss. cui si fa espresso rinvio. Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 46 DPR 6/6/2001 n. 380 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'Esperto in atti a cui si rinvia.

Al riguardo si precisa che:

- gli immobili risultano gravati da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- risultano arretrati condominiali quantificati in perizia alle pagine 12 e ss., cui si rinvia per ogni dettaglio al riguardo;
- Gli immobili risultano in uso da un comproprietario esecutato.

In relazione alla liberazione dell'immobile il Giudice dell'esecuzione ordinerà al momento del trasferimento del bene la liberazione con termine per il rilascio entro i 120 giorni dal trasferimento da eseguirsi a cura e spese della procedura, salvo esonero richiesto dall'aggiudicatario.

Aggiornamento successivo alla predisposizione della relazione di stima dell'Esperto: risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte degli esecutati.

Per la visione degli immobili (**possibile secondo il calendario del Custode con richiesta da inoltrarsi tramite la funzione presente sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>**, almeno 15 giorni prima del termine di presentazione dell'offerta), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il professionista delegato.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"

Il giorno **29/09/2025 alle ore 9.00**, per il tramite del Portale del Gestore della Vendita Telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. tramite il portale ASTE TELEMATICHE, avanti l'avv. Giovanni Piazza, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura, e per il tramite del Portale del predetto Gestore della Vendita Telematica, avrà luogo la vendita "senza incanto asincrona" degli immobili sopra descritti.

A norma dell'art. ex art. 2 primo comma lettera h) DM 32/2015, con tale modalità le offerte sono formulate in via telematica e, in caso di gara, i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

1) Gli immobili saranno posti in un LOTTO UNICO al prezzo base di Euro 720.800,00.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 540.600,00.**

Rilanci: Euro 5.000,00

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 13.00 del 26/09/2025**; qualora la data per

la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente
esclusivamente secondo modalità telematiche come segue:

OFFERTA TELEMATICA

l'offerta andrà formulata 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, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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;
- 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 di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- 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. **Fatta avvertenza che successivamente alla eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;**

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente **c/c intestato a R.G.E. N. 851/2023 TRIBUNALE DI MILANO - IBAN: IT07U034402280000000058440**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
- b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

- 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;

- all'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento

d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di 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).

3) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, 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.

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

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

5) 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.

6) 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 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 dall'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.

7) 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.

8) 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.

9) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, 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.

10) L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione** dovrà versare, dedotta la cauzione, la residua somma a saldo del prezzo di aggiudicazione.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **prudenziale importo stabilito dal professionista delegato al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo.

Detti versamenti potranno essere effettuati mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E. 851/2023 - Tribunale di Milano"**, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato ovvero mediante distinti bonifici bancari sul seguente conto corrente:

c/c intestato a R.G.E. N. 851/2023 TRIBUNALE DI MILANO – IBAN: IT07U034402280000000058440.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

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).

11) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 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 della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 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.

- 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 del trasferimento;

12) Le offerte in aumento sull'offerta più alta verranno stabilite in ossequio all'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione.

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.

Nel caso sussista mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Giovanni Piazza R.G.E. 601/2021 - Tribunale di Milano".

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

14) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

15) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Giovanni Piazza telefono 0331 623798.

Milano, lì 19/06/2025

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA