

III SEZIONE CIVILE – G.E. DOTT.SSA BONIOLO – R.G.E. N. 1084/2021

Delegato e Custode: AVV. ANDREA ROVERONI (e-mail: andrearoveroni@yahoo.it)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Andrea Roveroni, professionista delegato alla vendita per la presente procedura esecutiva immobiliare, nominato e istruito con l'ordinanza di vendita e delega emessa dal G.E. Dott.ssa Boniolo, avvisa che, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. e nel rispetto della predetta ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al D.M. n. 32/2015, è stata fissata presso il suo studio in Milano, via Enrico Besana n. 9 (ove verranno svolte tutte le attività di cui agli artt. 576 e ss. c.p.c.), **una vendita con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (che opererà con il proprio portale www.fallcoaste.it), per il giorno:**

15 Gennaio 2026

ai seguenti orari:

Ore 10.00: Lotto n. 1

Ore 11.00: Lotto n. 2

I beni immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Federico Reyneri e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubbliche notarili.notariato.it, www.immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, che dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti su detti beni immobili.

Lotto n. 1 – Compendio immobiliare – Piena Proprietà:

- **Villetta sita in Nerviano (MI), via Damiano Chiesa senza numero civico, composta al piano terra da un locale, cucina e bagno, al primo piano da due locali e bagno e al secondo piano da un locale sottotetto con annesse aree in proprietà esclusiva pertinenziale, con superficie**

commerciale pari a 134,75 mq, così censito al N.C.E.U. del comune di Nerviano: Foglio 10, Particella 739, Subalterno 701, graffato a Foglio 10, Particella 741, Subalterno 701, via Damiano Chiesa s.n., piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 155 mq, Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Catastale €. 268,56. Coerenze comprese le pertinenze dirette: mappa 740; altra UIU; mapp. 163, sub 703 (box) e mapp. 394.

- **Box ad uso autorimessa sito in Nerviano (MI), via Damiano Chiesa senza numero civico, piano terra, con superficie catastale pari a mq 15,00 circa**, così censita al N.C.E.U. del comune di Nerviano: Foglio 10, Particella 739, Subalterno 703, via Damiano Chiesa s.n., piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Rendita Catastale €. 23,24. Coerenze: per tre lati altra UIU (area scoperta di pertinenza sub. 701); mapp. 394.

Prezzo base determinato dal Giudice: €. 197.000,00 (Euro centonovantasettemila/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) €. 147.750,00 (Euro centoquarantasettemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in sede d'asta: €. 3.000,00 (Euro tremila/00)

Lotto n. 2 – Bene immobile – Piena Proprietà: Appartamento ad uso abitazione sito in Baranzate (MI), via Cristina Belgioioso n. 21, primo piano, composto da due locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato, con superficie commerciale pari a 77,85 mq, così censito al N.C.E.U. del comune di Baranzate: Foglio 66, Particella 170, Subalterno 15, via Cristina Belgioioso n. 21, piano S1-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 78 mq, Totale escluse aree scoperte 76 mq, Rendita Catastale €. 340,86. Coerenze dell'appartamento: parti comuni (vano scala), vuoto su cortile comune; altre proprietà (mapp. 169); vuoto su via Belgioioso; altra UIU per due lati. Coerenze della cantina: altra UIU; altra UIU; altra UIU; parti comuni (corridoio).

Prezzo base determinato dal Giudice: €. 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) €. 82.500,00 (Euro ottantaduemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in sede d'asta: €. 2.000,00 (Euro duemila/00)

Descrizione: **Lotto n. 1:** L'immobile pignorato è ubicato in località Garbatola, zona periferica di Nerviano provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Consiste in una villa bifamiliare su due livelli abitabili fuori terra e sottotetto e circondata da un giardino privato. Il box auto è costruito in volume separato e autonomo con accesso dal giardino.

Lotto n. 2: L'immobile pignorato consiste in un appartamento ubicato in una specie di exclave del comune di Baranzate verso le aree ex Expo, zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Occupazione: **Lotto n. 1:** Perito e Custode riferiscono che la villetta è occupata dai debitori esecutati ed è quindi da considerarsi giuridicamente libera. Il Giudice dell'Esecuzione emetterà l'ordine di liberazione dopo che l'immobile sarà stato aggiudicato tramite asta.

Lotto n. 2: Perito e Custode riferiscono che l'immobile non è occupato ed è quindi da considerarsi libero.

Atti di provenienza: **Lotto n. 1:** Immobile pervenuto in forza di atto di compravendita stipulato il 10.12.2009 a firma Notaio Guido Fenaroli, ai nn. 27812/5664 di repertorio, registrato e trascritto il 21.12.2009 presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 175159/111622.

Lotto n. 2: Immobile pervenuto per 1/2 in forza di atto di compravendita stipulato il 17.01.2002 a firma Notaio Maria Bufano, ai nn. 193341/4339 di repertorio, registrato e trascritto il 24.01.2002 presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 9088/5801. L'altro ½ è pervenuto in forza di donazione stipulata il 24.11.2009 a firma Notaio Guido Fenaroli, ai nn. 27741/5601 di repertorio, registrato e trascritto il 4.12.2009 presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 163773/102877.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: **Lotto n. 1:** Il perito riferisce che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, ma non lo è da quello edilizio e catastale. Dal punto di vista edilizio, gli abusi consistono nella creazione di una scala per accedere al sottotetto e nella creazione nel sottotetto di un bagno e di un ripostiglio. Tale situazione è sanabile. Dal punto di vista catastale le difformità sono quelle già evidenziate e sono regolarizzabili.

Lotto n. 2: Il perito riferisce che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale.

Certificazione energetica: **Lotto n. 1:** La certificazione APE dell'appartamento, registrata il 20.11.2009, è scaduta. **Lotto n. 2:** Non presente e non necessaria

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni, vincoli ed oneri giuridici: Si veda la perizia.

Altre informazioni: Il perito riferisce che le spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile di cui al Lotto n. 2 ammontano a circa €. 7.000,00.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge, è ammesso a fare offerte per l'acquisto di uno o più lotti (per più lotti dovranno essere presentate più offerte d'acquisto), sia personalmente che a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile. L'offerta può essere fatta sia da un soggetto singolo che da una pluralità congiunta di soggetti; in tale ultimo caso, l'offerta dovrà riportare i dati e le sottoscrizioni di tutti gli offerenti. Per partecipare alla vendita non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie.

L'offerta d'acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica. L'offerta deve essere presentata entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 14 gennaio 2026 (giorno antecedente a quello fissato per la vendita) ed è irrevocabile fino alla data fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve versare una cauzione, a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità qui di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai soggetti non aggiudicatari avverrà sul conto utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri applicati dall'istituto di credito.

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte che non rispettano le modalità di presentazione indicate; le offerte

presentate oltre il termine tassativo indicato; le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato dell'immobile; le offerte non accompagnate dalla cauzione secondo le modalità indicate. 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 delegato non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Il gestore della vendita telematica è: Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è: Avv. Andrea Roveroni

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.astalegale.net. Tale modulo permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita (dal modulo web è altresì scaricabile il “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*”).

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it tassativamente entro la tempistica sopra indicata e si intenderà 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, 1° comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 1° comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del

mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. Il presentatore dell'offerta deve coincidere con l'offerente; pertanto, l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente. Sono fatte salve le ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579, ultimo comma, o 571, 1° comma, c.p.c., e di offerta presentata da più persone (in questo ultimo caso, il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti).

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

L'offerta d'acquisto, ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015, dovrà riportare:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza (se l'offerente non dichiarerà residenza o non eleggerà domicilio nel comune di Milano, le notificazioni e comunicazioni a lui indirizzate verranno effettuate presso la Cancelleria del G.E.), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, escluso il caso di offerta effettuata a mezzo di avvocato per persona da nominare). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio

dello stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario allegare all'offerta la dichiarazione, prevista dall'art. 179 c.c., resa dall'altro coniuge). In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore/interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) dai genitori/dal tutore/dall'amministratore di sostegno e dovrà essere allegata all'offerta una copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, dell'anno e del ruolo generale della procedura, del nominativo del referente della procedura, nonché della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità e/o risarcimento anche derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica o dei certificati di conformità degli impianti;
- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita per l'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), nonché dei tempi (il termine non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e dei modi di pagamento

e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO (o le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN) del bonifico effettuato per il relativo versamento.
- il codice IBAN e l'intestazione del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare l'importo a titolo di cauzione - pari al 10% del prezzo offerto e non del prezzo base del lotto prescelto – a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura “PEI 1084/2021” al seguente IBAN: IT18X0100501773000000012174. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che ne sia esentato ai sensi del DPR n 447/2000. Il bollo può essere pagato, a mezzo carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni o dei genitori/tutore/amministratore di sostegno in caso di offerente minorenne/interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno; in caso di persona giuridica si dovrà allegare una fotocopia della relativa visura camerale aggiornata e del documento d'identità del legale rappresentante). Qualora l'offerta sia fatta da più persone, si dovrà allegare copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta da parte degli altri offerenti. Qualora l'offerta sia presentata da un avvocato, si dovrà allegare copia anche

per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre al documento di identità di entrambi:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (c.d. contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO

DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita con modalità telematica "asincrona" prevede che vi siano offerte formulate esclusivamente in via telematica e un'asta/gara *"in cui 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 (cioè del professionista delegato alla vendita)"*.

Il giorno 15 gennaio 2026 si procederà all'esame delle offerte per ciascun lotto secondo l'orario stabilito. Gli offerenti parteciperanno alla vendita collegandosi, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. La partecipazione alla vendita 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 o 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.

Nel caso in cui vi sia un'unica offerta valida, anche qualora l'offerente non si colleghi all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato a detto offerente qualora l'offerta presentata sia di importo pari o superiore al prezzo base sopra indicato. Qualora sia presentata una sola offerta valida, di importo pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato dell'immobile, ma inferiore al predetto prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso vi siano più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente. La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e di 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, non inferiori agli importi minimi stabiliti nel presente avviso di vendita per ciascun lotto, a partire dal prezzo offerto più alto o dal prezzo offerto nel caso vi siano più offerte di identico importo. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In caso di adesione degli offerenti alla gara, qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggior offerente; qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore

al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.fallcoaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al Professionista Delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di mancanza di adesioni alla gara da parte degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato al maggior offerente qualora la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, l'offerta maggiore sia di importo pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

In ogni caso, in presenza di più offerte ed in mancanza di adesioni alla gara da parte degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi, in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminate le operazioni di vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (o nel termine indicato nell'offerta, se inferiore), a pena di decadenza, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/93, è tenuto a versare sul conto corrente della procedura esecutiva il residuo prezzo, dedotta l'importo già versato a titolo di cauzione. Nello stesso termine, l'aggiudicatario è tenuto altresì a versare sul conto corrente della

procedura esecutiva l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'ammontare delle marche da bollo e delle spese necessarie per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento dell'immobile, nonché la quota di compenso spettante al Professionista Delegato e posta a suo carico ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

Qualora nella procedura esecutiva il creditore fondiario avanzi richiesta ex art. 41 T.U.B., dovrà essere disposto direttamente in favore di detto creditore fondiario il pagamento della parte di prezzo corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento. L'eventuale residuo sarà versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura esecutiva.

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.

Il complessivo importo dovuto per tutti i titoli sopra specificati e le relative modalità di corresponsione verranno comunicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'integrale pagamento di tutte le somme dovute entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e quest'ultimo perderà la cauzione versata. Qualora, a seguito del nuovo esperimento di vendita che dovrà essere disposto, dovesse realizzarsi un prezzo di vendita che, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui richiamata e trascritta per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti

operati dall'esperto stimatore. La vendita avviene alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona, ai sensi del D.M. n. 32/2015. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dall'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'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, c. 5, e 40, c. 6, legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto si applica l'art. 63, c. 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile: *“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”*.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le imposte, le tasse, i compensi, i diritti e le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva. Se al momento della vendita l'immobile risulterà occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode Giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dell'immobile ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla

data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del bene immobile deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>. Nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito e la compilazione dei filtri, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo da compilare. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode Avv. Andrea Roveroni (cell.: 3334427075 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it)

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Zucchetti Software Giuridico S.r.l. al seguente recapito telefonico: 0444/34.62.11 (attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30).

L'avviso verrà pubblicato sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubbliche notarili.notariato.it, www.immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, nel settore annunci del sito Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, su La Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, 16 settembre 2025

Il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Roveroni