

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

QUINTO ESPERIMENTO

LOTTO N. 2

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 2258/2014** delegata per le operazioni di vendita, all'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, viale Piave 40/b

VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Avv. Alex Alessi

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione il 23 novembre 2023;
- vista la perizia redatta dall'arch. Diego Emilio Fiore;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **17 Dicembre 2025 alle ore 10,30** esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, via Fontana 22, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato EDICOM SERVIZI S.R.L. e tramite il sito web dedicato <https://www.garavirtuale.it>, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - che **potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente lotto, composto da due corpi, sito in **Limbiate via Giovanni Prati, 5:**

APPARTAMENTO posto al piano primo (2°f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701) oltre a **LOCALE AD USO DEPOSITO** (Mapp. 347, Sub.2);

1) APPARTAMENTO (CORPO 1)

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura è posta al piano primo (secondo fuori terra) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta in legno con anta singola a battente. Internamente il vano d'ingresso risulta direttamente collegato alla zona giorno dalla quale si accede al vano di disimpegno della zona notte composta da due camere da letto ed un bagno. Dall'ingresso è inoltre possibile accedere, verso Est al locale cucina con accesso diretto al terrazzo di pertinenza dell'immobile. L'appartamento ha superficie complessiva lorda di mq 197,37 E' posto ai piani primo (2°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,92.

Dati identificativi: foglio 29, particella 149, subalterno 701, Via Giovanni Prati n. 5, piano: 1-S1, comune Limbiate, categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 131 m² - Totale escluse aree scoperte: 121 m²- rendita Euro 667,52.

Confini: appartamento spazio su area comune su due lati, spazio su area comune e vano scala comune su due lati; della cantina: vano scala ed enti comuni, enti comuni e vano scala, area comune su due lati.

2) LOCALE DEPOSITO (CORPO 2)

All'interno del giardino privato di pertinenza del fabbricato residenziale è presente corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra composto da due locali destinati a deposito (Mapp. 347, Sub. 1 e 2). Il locale di deposito in oggetto (sub. 2) risulta accessibile da percorso esterno per mezzo di porta in ferro verniciato di colore marrone con vetri ed anta singola a battente.

Il locale deposito ha superficie complessiva lorda di circa mq 11,77 E' posto al piano T.

Dati identificativi: foglio 29, particella 347, subalterno 2, via Giovanni Prati n. 5, piano T, comune Limbiate, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, superficie catastale Totale: 11 m²- rendita Euro 13,48.

Confini: Area comune e deposito al Sub.1 del mapp. 347, mapp.490, box auto al Sub. 3 del mapp. 347 e area comune.

Provenienza :

Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini in data 22.11.1983 rep nn. 37160 – registrato a Milano il 12.12.1983 n. 58145 Serie 2 - trascritta a Milano 2 in data 21.12.1983 ai nn. 73081/57609;

Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini in data 22.11.1983 rep nn. 37161 – registrato a Milano il 6.12.1983 n. 57031 Serie 2 - trascritta a Milano 2 in data 16.12.1983 ai nn. 71974/56676

Conformità edilizia: Ci si riporta alla perizia, in particolare si evidenzia che l'architetto Fiore alle pagine 30 e ss. del proprio elaborato, scrive: "Conformità edilizia **CORPO 1** - Appartamento posto al piano primo (2^{f.t.}) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701).**Per l'immobile in oggetto NON si dichiara la conformità edilizia.** Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.02.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E N. 110 del 30.06.1981. In particolare risultano apportate alcune modifiche alla distribuzione interna dei locali e le dimensioni del terrazzo risultano inferiori rispetto a quelle verificate nel corso del sopralluogo. Per una corretta rappresentazione dell'appartamento al piano 1° si rimanda alla planimetria catastale del bene in oggetto. Relativamente al piano interrato si rileva che nelle tavole allegate alla C.E N. 110 del 30.06.1981, lo stesso risulta essere un unico ambiente indiviso. Come verificato nel corso del sopralluogo, allo stato attuale risultano invece realizzati nuovi tavolati interni al fine di suddividere il piano in più locali di servizio di pertinenza degli immobili posti ai piani superiori. N.B.: Lo scrivente segnala che nelle medesime tavole allegate alla C.E N. 110 del 30.06.1981 anche i prospetti dell'intero fabbricato risultano difformi da quanto verificato nel corso del sopralluogo. (Per approfondimenti si rimanda all'allegato fotografico della presente relazione di stima) (...) Regolarizzabili mediante: Per quanto riguarda le difformità inerenti la distribuzione interna dei locali e la formazione e le maggiori dimensioni del terrazzo, lo scrivente prevede presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune. Oneri Totali: Euro 2.500,00 **CORPO 2** - Locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.2) Per l'immobile in oggetto **NON si dichiara la conformità edilizia.** Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.02.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E N. 356 del 19.01.1982. In particolare all'interno del vano, così come rappresentato nei disegni allegati alla pratica edilizia, risulta creato ulteriore locale con accesso dall'esterno e, come da indicazione riportata nella planimetria catastale del bene, destinato a WC. Per una corretta rappresentazione dell'immobile si rimanda alla planimetria catastale del bene in oggetto. (...) Regolarizzabili mediante Per quanto riguarda le difformità rilevate lo scrivente prevede presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune. Oneri Totali: Euro 2.500,00 NB: Lo scrivente segnala, con riferimento alle parti comuni ricadenti nella particella 149 e al fabbricato parte del medesimo mappale, che sono state riscontrate difformità dei prospetti rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate C.E N. 110 del

30.06.1981; non ha inoltre rilevato pratiche edilizie relative alla tettoia in legno realizzata in aderenza al lato nord del Corpo 2 e alla recinzione con relativa pensilina di accesso. Lo scrivente non può escludere che tali difformità siano state realizzate in forza di titolo abilitativo successivo non rilevata dallo scrivente. L'eventuale pratica di sanatoria dovrà coinvolgere anche soggetti estranei alla procedura con ripartizione dei costi e delle sanzioni attualmente non valutabili."

Conformità catastale:n Ci si riporta alla perizia, in particolare si evidenzia che l'architetto Fiore alle pagine 33 e ss. del proprio elaborato, scrive:

CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701) Per l'immobile in oggetto NON si dichiara la conformità catastale. Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.02.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 23.09.2005, in merito alla distribuzione interna del locale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare posto al piano seminterrato del fabbricato. In particolare è stata realizzata una nuova porta d'ingresso al locale dal corridoio di distribuzione del piano interrato e, a seguito di demolizione e costruzione di nuovi tavolati interni, è stato creato un nuovo vano ripostiglio di dimensioni ridotte rispetto a quello riportato in planimetria. Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione distributive interne Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00 Oneri Totali: Euro 750,00.

CORPO 2 - Locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.2) Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale."

Per le spese condominiali arretrate si rileva:

si segnala che, a norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*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*".

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

e) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

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.

Stato occupativo dell'immobile: il bene risulta occupato dai debitori esecutati quindi giuridicamente libero.

PREZZO BASE:

Euro 232.000,00 (duecentotrentaduemila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 174.000,00 (centosettantaquattromila/00)

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.
3. A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
4. Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o 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 simile) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);
 - n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **"PROCEDURA ESECUTIVA 2258/2014 RGE", presso Banco BPM codice IBAN: IT45E0503401615000000003052**, per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**;

6. 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) 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, 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura
8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 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

9. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

10. In caso di pluralità di offerte:

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

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

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

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 dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

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

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 4.000,00**.

11. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data 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.

12. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo presso, 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione che non potrà essere prorogato.

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

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

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di questi gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita

comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
16. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

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

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

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

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

Pubblicazione sul portale vendite pubbliche e sui siti www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.net, Venditepubbliche notarili.Notariato.it nonché www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.immobiliare.it e AvvisiNotarili.Notariato.it nella sezione annunci del sito Repubblica.it. e mediante pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano nonché su Corriere Lombardia e Leggo. Affissione di un cartello **VENDESI**;

Per ulteriori informazioni e per la visita dell'immobile contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario a mezzo email: avv.alessi@studioavvalessi.it o al n. telefonico 02.59904339, dalle ore 9,30 alle ore 12,30.,

Milano, lì 3 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alex Alessi