

TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva n. 121/2022 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

In Comune di **LIMBIATE**, con accesso da via Carlo Roberto Darwin n. 2/d:

- villetta a uso abitazione di due piani fuori terra composta da tre locali, cucina, servizi e porzione di area pertinenziale a giardino al piano terra; quattro locali, servizi e cabina armadio al piano primo, vani a uso cantina, lavanderia e ripostigli al piano interrato;
- vano di autorimessa al piano interrato comprensiva dell'antistante area di manovra esclusiva.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 27

mappali graffati 537 subalterno 4 - 546, via Carlo Roberto Darwin snc, Piano S1-T-1, Categoria A/7, classe 3, vani 13, Rendita Catastale Euro 1.342,79

mappale 537 subalterno 7, via Carlo Roberto Darwin snc, Piano S1, Categoria C/6, classe 5, metri quadri 51, Rendita Catastale Euro 158,04

Coerenze da perizia: villa piano terreno e primo: mappale 46, mappale 387, mappale 533, mapp. 532, mapp. 545, altra u.i. mapp. 537, mapp. 544, area mapp. 530 (via Darwin); villa al piano S1, autorimessa e dell'area di manovra esclusiva in un sol corpo: terrapieno, area di manovra comune al mappale 537 su. 1, autorimessa al mappale 537 sub.6, cantina annessa all'unità al mappale 537 sub. 3, terrapieno.

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. **Fatta avvertenza che sussistono enti e spazi in comune con altre proprietà consistenti in rampa di accesso alle autorimesse e spazio di manovra al piano interrato individuate con il subalterno 1 del mappale 537 del Foglio 1.**

Dalla relazione dell'Esperto in atti, alla cui consultazione si fa espresso rinvio, emerge che

"4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dall'esame dello stato concessionato degli immobili oggetto di stima così come rappresentato negli elaborati progettuali allegati alle varie pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Limbiate ed in particolare nell'ultima DIA presentata la DIA 2008D/030FA – prot. 0003577 del 4/2/2008 quale ultimo stato assentito dal Comune si è riscontrato che lo stato di progetto rappresentato negli elaborati progettuali allegati non risulta corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito. In particolare è da evidenziarsi che il complesso di ville di cui fa parte l'u.i. è stato concessionato con DIA 299/2004 e successive DIA in variante con conseguente comunicazione di fine lavori e di richiesta di abitabilità per la quale la Orlandi Progetti Srl aveva provveduto a depositare le integrazioni richieste dal Comune di Limbiate per il rilascio dell'abitabilità. Nelle pratiche edilizie fornite dal Comune non si sono rilevate delle ulteriori richieste di integrazione o delle comunicazioni di diniego da parte del Comune di Limbiate. Si evidenzia che l'u.i. villa così come concessionata ha indicati i locali al piano S1 con destinazione d'uso a cantina, deposito, ripostiglio, intercapedine e lavanderia, mentre in fatto alcuni di detti locali sono stati approntati ed utilizzati impropriamente dall'esecutata come abitazione con creazione di due camere da letto, di una cucina e di un locale hobbies con guardaroba e bagno in locali concessionati come "intercapedine", di un bagno in locale indicato come "ripostiglio", nonché la realizzazione di murature con porta al pianerottolo di arrivo del vano scala per suddividere la porzione al piano S1 trasformata in abitazione con la restante parte della villa. Si evidenzia che nel locale intercapedine al piano S1 con indicata "vasca raccolta acqua piovane" in realtà la figlia dell'esecutata nel corso del sopralluogo ha evidenziato verbalmente esservi una vasca piscina interna con relativi impianti funzionali (anche controcorrente) che oggi risulta occultata (compresi i relativi impianti) dalla pavimentazione realizzata. In detto locale è stata creata una parete in cartongesso per la formazione di una cabina armadio – guardaroba non rappresentata negli elaborati di progetto assentiti e nei due locali "deposito" e "ripostiglio" presenti in detto locale (così definiti nelle planimetrie della DIA assentita) è stata creata una zona bagno non completamente chiusa su tutti i lati con la presenza di una vasca da bagno un wc ed un lavabo. La zona indicata come "cantina", prospettante sulla zona "piove" centrale, oggi risulta il disimpegno - ingresso della porzione adibita ad abitazione al piano S1. In detta zona risulta essere stato modificato il serramento centrale previsto in progetto con l'installazione di una porta da esterno e di una parte fissa vetrata. Nella zona "piove" centrale adibita a patio al piano S1 è stata installata nel cortile una scala metallica di collegamento (non rilevabile nei disegni della DIA) tra il cortile al piano terreno ed il patio al

piano S1 anche per creare un accesso indipendente dall'esterno a detta porzione utilizzata come abitazione al piano S1. Nelle planimetrie allegata alla DIA 30/2008 risulta presente una zona a tutta altezza tra il soggiorno al piano terreno ed il piano S1 che oggi risulta chiusa da solaio in legno poggiato alle strutture del piano S1 che divide dette zone tra i 2 piani aumentando in fatto la superficie interna calpestabile del soggiorno al piano terreno (trattasi comunque di area interna). Detta opera non è stata assentita dal Comune di Limbiate e non risulta presente neppure il relativo collaudo statico della struttura in legno del nuovo solaio. Nella zona di manovra esclusiva a servizio dell'autorimessa si è riscontrata la presenza di una struttura in muratura (presumibilmente forno) ed in corrispondenza all'esterno in facciata si è riscontrata la presenza di una canna fumaria in acciaio inox che corre sino in copertura. Detti manufatti non risultano rappresentati negli elaborati di progetto. Nel giardino, a confine con altro immobile, insiste una baracca di cantiere non individuata negli elaborati di progetto. Si evidenzia che gran parte delle difformità realizzate in assenza di titolo abilitativo non possono essere sanate in quanto i locali al piano interrato non possono avere la destinazione e l'utilizzo ad abitazione e quindi dovrà essere ripristinato anche con opere edilizie ed impiantistiche lo stato assentito e destinazione d'uso che comunque non potrà che essere con destinazione a locali di sgombero o deposito, intercapedine, cantina e lavanderia come previsto dai regolamenti comunali e sanitari vigenti. Potranno essere sanate, invece, con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria le differenti dislocazioni di murature ed aperture, la scala metallica esterna e la porzione di solaio in legno tra il soggiorno ed il piano S1 (previa verifica statica e relativo collaudo delle nuove strutture da parte di professionista abilitato) con la presentazione di una pratica di PDC in sanatoria. Per le restanti difformità sopra evidenziate e descritte allo stato non sanabili dovranno essere necessariamente realizzate le opere di ripristino dello stato assentito e/o la rimozione sia murario che impiantistico delle difformità/abusi non sanabili. Il futuro aggiudicatario dovrà presentare, pertanto, una pratica edilizia in sanatoria a mezzo PDC in sanatoria per i lavori da eseguirsi per il ripristino e/o l'eliminazione delle difformità non sanabili in conformità alle normative edilizie e sanitarie vigenti. Il sottoscritto perito quantifica i costi per l'esecuzione delle opere per l'eliminazione delle difformità e per i conseguenti ripristini, nonché quelli per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, comprese le spese professionali e gli oneri comunali, per quanto oggi accertabile e verificabile, in circa € 12.000,00 (al netto di eventuali oneri fiscali)".

Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 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.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- il compendio risulta in uso all'esecutata.

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 **10/07/2023**, alle **ore 17.30 e seguenti**, per il tramite del Portale del Gestore della Vendita Telematica <http://www.astetelematiche.it>, 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 520.000,00.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a Euro 390.000,00.

Rilanci: Euro 5.000,00

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del 07/07/2023; 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 557700 intestato a R.G.E. N. 121/2022 TRIBUNALE DI MILANO – IBAN IT28C0344022800000000557700**, 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 eseguiti, 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 **15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal professionista delegato al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo. **Fatta particolare avvertenza che il proprietario esecutato è soggetto IVA con conseguente possibile opzione per tale regime.**

Detti versamenti potranno essere effettuati mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E. 121/2022 - Tribunale di Milano"**, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato ovvero mediante distinti bonifici bancari sul seguente conto corrente:

c/c 557700 intestato a R.G.E. N. 121/2022 TRIBUNALE DI MILANO – IBAN IT28C034402280000000557700.

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 allegare 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. 121/2022 - 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 21/03/2023

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA