

dott.ssa Margherita Degrassi
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail: margherita.degrassi@studiodegrassi.net

Repubblica Italiana
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. 717/2022 + 8/2023**
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

AURELIA SPV S.R.L.
e per essa, quale mandataria, GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

contro

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 25 ottobre 2023;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che in data 20 FEBBRAIO 2024 alle ore 10,00,

avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO**, con modalità telematica asincrona ex art. 2, primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci dovranno essere formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura", gestita da ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA tramite il proprio portale www.astetelematiche.it, dell'immobile pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

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

Il prezzo base per le offerte è di euro 146.000,00 (centoquarantaseimila/00).

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 109.500,00** (centonovemilacinquecento/00).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

MILANO (MI) – VIA SAN GIUSTO N. 37

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione, posto al piano quinto in edificio privo di ascensore, di tre locali più servizi, composto da soggiorno con cucinino, due balconcini, disimpegno, due camere, servizio igienico oltre a vano di **cantina** di pertinenza al piano terreno, identificato al catasto fabbricati al **foglio 297, mappale 22, subalterno 60**, via San Giusto n. 37, P. T/5, z.c. 3, categoria A/4, classe 5, cons. vani 5,5, superficie catastale 81 mq., rendita euro 710,13.

Coerenze a corpo da nord-est in senso orario e con riferimento alla scheda catastale e al titolo di provenienza:

appartamento: dapprima appartamento di terzi indi cortile comune, vano scala comune (scala F) ed altro appartamento di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi;

vano cantina: dapprima cantina di terzi (int. n. 108) indi cortile comune, corridoio comune, altra cantina di terzi (int. 106) infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi (int. n. 108).

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza:

- atto di compravendita a rogito Notaio Maddalena Ferrari del 19/09/2014 rep. nn. 1152/794, trascritto a Milano 1 in data 03/10/2014 ai nn. 49269/35882;
- atto di compravendita a rogito Notaio. Emanuele Ferrari del 12/06/2006 rep. nn. 131869/8595, trascritto a Milano 1 in data 21/06/2006 ai nn. 48537/27508.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Monica Correggi datata 18 settembre 2023 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta quanto segue:

- La costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967.
Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nel "Tessuto Urbano Consolidato" in ambito "ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21 NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.
- Pratiche edilizie
Dalla documentazione visionata dal CTU risulta che il fabbricato in cui è compresa l'unità pignorata è stato edificato in forza di:
 - Licenza per Opere Edilizie Atti 148200/31100/1952 del 22/06/1953 per costruzione fabbricati di cinque piani fuori terra ad uso abitazione;
 - Licenza per Opere Edilizie Atti 130429/2971/1957 dell'8/10/1957 per modifica delle opere autorizzate il 22/06/1953 con atti 148200/31100/52;e risulta dotato di Licenza di Occupazione n. 196 del 21/02/1963 Atti 130429/29713/1957.
- Conformità edilizia:
Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla pianta di progetto del piano tipo allegata alla Licenza di Occupazione, mentre la cantina non risultava

conforme con quanto rappresentato sul disegno del piano terreno, ove ogni gruppo di cantine è suddiviso in tre vani anziché quattro. In merito alla cantina, il CTU ha verificato l'assenza di eventuale pratica di condono edilizio e riferisce di essersi confrontato telefonicamente con un tecnico dell'ALER (già I.A.C.P.M.), il quale ha confermato che anche nei loro archivi non è presente un disegno aggiornato del piano terreno dell'edificio H.

Situazione regolarizzabile con: pratica edilizia di sanatoria per frazionamento cantine e corretta rappresentazione della cantina oggetto di pignoramento.

Costi stimati: € 3.000,00 in C.T., di cui: € 2.000,00 onorario professionale per presentazione pratica di sanatoria, € 1.000,00 sanzione.

- Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 24/06/1955 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per:

- la finestra del soggiorno, traslata verso nord;
- la corretta rappresentazione del muro divisorio tra pianerottolo del vano scala ed ingresso/soggiorno che è leggermente rientrante e non allineato con il tavolato che separa l'ingresso/soggiorno con la camera;
- l'assenza sulla scheda del rilievo del vano cantina al piano terreno, in quanto la scheda riporta la scritta "+ cantina" ma non rappresenta il locale.

Situazione regolarizzabile con: presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) per rappresentazione del vano cantina e correzione della posizione della finestra nel soggiorno e del muro divisorio con il pianerottolo del vano scala con conseguente attribuzione di nuovo subalterno alla cantina.

Costi stimati: € 1.500,00 in C.T. di cui: € 1.400,00 onorario professionale per presentazione pratica Docfa con elaborato planimetrico relativo ai piani quinto e terreno, € 100,00 diritti catastali per n. 2 schede (abitazione e cantina).

- Ricapitolando l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria per la regolarizzazione della cantina, realizzata in modo differente dal progetto iniziale, e di una successiva pratica di aggiornamento catastale per l'identificazione della cantina e la corretta rappresentazione della finestra del soggiorno e del muro divisorio tra soggiorno e vano scala oltre farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.
- L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano quinto raggiungibile solo da vano scala comune.
- L'immobile è occupato dal debitore con i suoi familiari.

Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale. **Nel caso le predette richieste vengano presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.**

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella **perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta)**.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47.

B) Il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

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

F) **Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Non potranno presentare offerta di acquisto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

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 (attualmente pari a euro 16,00) per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

Per le offerte presentate da più persone si richiama il contenuto dell'art. 12, comma 4, d.m. 32/2015 ("4. ... *Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*")

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA se presente, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente);

se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale e necessario che il coniuge renda la dichiarazione ex art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);

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);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

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

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

Il bonifico per il versamento della cauzione, con la causale "Cauzione vendita Rge 717/2022 + 8/2023" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente sul conto corrente intestato a "PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 717/2022 + 1 TRIBUNALE DI MILANO", presso la CREDIT AGRICOLE, IBAN IT46U0623001633000016042281, per un importo pari al 10% del prezzo offerto entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN e l'intestazione del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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, 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;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che effettua l'offerta 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.

G) 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.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

2) in caso di pluralità di offerte:

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

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

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

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

In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo è di euro 2.500,00.

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo 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.

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

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

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

J) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratta la cauzione versata al momento per la partecipazione all'asta); (b) la **quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovverosia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA**,

se e nella misura dovuta per legge, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito di quanto sopra indicato è di 120 giorni dall'aggiudicazione e non potrà essere prorogato. Nello stesso termine (120 giorni dall'aggiudicazione) dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'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).

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

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

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

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario 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.

Si ricorda che le aste devono essere pubblicate sui siti ufficiali indicati nell'Ordinanza di vendita e soprattutto sul PVP GIUSTIZIA a cui si deve fare sempre riferimento: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Il Professionista delegato è disponibile 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 D.M. 32/2015.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: “*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*”.

* * *

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

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa.

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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Flaviana Boniolo con provvedimento del 25 ottobre 2023, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche,
- pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. che opererà attraverso il proprio portale www.astetelematiche.it;
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, dott.ssa Margherita Degrassi.

Professionista Delegato Dott.ssa Margherita Degrassi con studio in Milano, Piazza Castello 5; per informazioni telefoniche: Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035; e-mail: margherita.degrassi@studiodegrassi.net.

Milano, 9 novembre 2023

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

