

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Procedura Esecutiva n. 417/2009+2326/2010+591/2021 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"**  
**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO)**

In Comune di **MILANO**, a parte del fabbricato a carattere condominiale con accesso dalla via Lampugnano n. 144:

**CORPO A**

- porzione immobiliare -a open space- contraddistinta da numero interno 3/A strutturato sui piani seminterrato e terra, con ingresso dalla via Ottone Rosai n. 6 in comunione con altra proprietà al n. 3/B e composto al piano seminterrato da un locale adibito a taverna, cantina, lavanderia e locale studio; al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto e doppi servizi; con soppalco costituito da corridoio con zona in parte comune con con altra proprietà al n. 3/B;  
- doppio posto auto.

**CORPO B**

- porzione immobiliare contraddistinta da numero interno 3/B consistente in appartamento posto al piano primo, con ingresso dalla via Ottone Rosai n. 6, costituito da quattro locali, cucina, due bagni, una balconata e un terrazzo, denominato 3/B. L'ingresso è in comunione con l'appartamento sottostante al piano rialzato, altra proprietà, denominato 3/A.  
- autorimessa al piano seminterrato.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

**CORPO A**

**Foglio 172**

**mappale 99 subalterno 1**, via Lampugnano n. 144, piano T-S1, categoria A/2, classe 9, vani 7,5, rendita catastale euro 1.297,60

**mappale 96 subalterno 5**, via Lampugnano n. 144, piano T, categoria C/6, classe 6, mq. 26, rendita catastale euro 130,25

Confini da perizia: dell'appartamento A Nord - Mapp. 97 di proprietà di terzi A Est - Mapp. 100 e relativo cortile A Sud - Mapp. 101 di proprietà di terzi A Ovest - La Via Ottone Rosai intermediente striscia a porticato, compresa nella predetta unità, soggetta a servitù di passo condominiale.

Del doppio posto-auto A Nord - Posti auto n. 7-8 A Est - Proprietà comune A Sud - Posti auto n. 11-12 A Ovest - Proprietà comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota degli enti e spazi comuni a norma dell'art. 1117 c.c.

**CORPO B**

**Foglio 172**

**mappale 99 subalterno 2**, via Lampugnano n. 144, piano 1, categoria A/2, classe 9, vani 8,5, rendita catastale euro 1.470,61

**mappale 96 subalterno 8**, via Lampugnano n. 144, piano S1, categoria C/6, classe 8, mq. 28, rendita catastale euro 190,88

Confini da perizia: dell'appartamento Dell'appartamento da nord-est in senso orario: altra unità immobiliare 4/B al mappale 97 e cortiletto dell'appartamento 4/A al mappale 97; a est terrazzo dell'appartamento 6/B al mappale 100 e cortiletto dell'appartamento 3/A al mappale 96; a sud cortiletto dell'appartamento 3/a al mappale 96 e appartamento 2/b al mappale 101; a ovest via Ottone Rosai. Dell'autorimessa: da nord in senso orario: box autorimessa n. 9, cortile comune; box n. 11.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota degli enti e spazi comuni a norma dell'art. 1117 c.c.

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

**CORPO A**

*"7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC tessuto urbano consolidato art. 2.2° e ARU e ambiti di rinnovamento urbano titolo ii capo IV, di cui all'art. 23. (all.10) 7.1. Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune (all. 8 e 9): Dalle indagini eseguite con accesso agli atti presso il Comune di Milano si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie: Ⓞ Licenza edilizia n. 2891 del 15-09-1969 per costruzione di fabbricati di due piani fuori terra, uso abitazione (all.9). Ⓞ Concessione in sanatoria n. 6001 del 10-04-1998, rilasciata dal Comune di Milano per le seguenti opere: - ampliamento di superficie residenziale a seguito di trasformazione di cantina in*

abitazione /studio in un locale seminterrato di mq. 36,28, realizzazione di veranda al piano rialzato; - realizzazione di veranda al piano rialzato; - realizzazione di un locale deposito e di scala esterna. La scrivente ha visionato presso l'Ufficio condono la suddetta concessione che risulta non essere ancora stata ritirata. L'importo degli oneri è di € 1.449,77 + € 600 diritti di segreteria. (all. 8) 7.2. Conformità edilizia: Dal rilievo dello stato di fatto non c'è conformità edilizia. Rispetto alla planimetria di progetto relativa alle pratiche edilizie consultate, indicate al punto 7.1, depositate presso il Comune di Milano, allo stato di fatto si sono rilevate le seguenti irregolarità: 1. al piano soppalcato è stato realizzato un bagno (regolarizzabile con sanatoria); 2. nell'area antistante la cucina è presente un porticato di ca. 25 mq \* 3. sottostante all'area del portico è stato realizzato un piano cantinato di ca. mq.19, che non costituisce aumento di SLP. 4. realizzazione di struttura relativa a piscina nell'area del cortiletto, sottostante l'appartamento al piano piano primo di cui al sub. 2 (non sanabile da demolire) \*Per le opere abusive relative ai punti 2 e 3, sono in corso di verifica gli eventuali costi di sanabilità, in quanto sono cambiati i parametri e devono essere calcolate sia le sanzioni amministrative pecuniarie sia quelle da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380/2001, oltre all'eventuale segnalazione da parte del Comune di Milano agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. Appena verranno acquisite le informazioni richieste da parte della scrivente presso il Municipio 8, sarà depositata prima dell'udienza una relazione integrativa con le precisazioni. Pertanto Le superfici degli abusi in oggetto, di cui al punto 2, 3 e 4 non sono state computate nella valutazione dell'immobile. - Costi per la demolizione delle opere abusive Demolizione della struttura costituente la piscina per conseguente ripristino stato pregresso, comprese oneri smaltimento materiale e piano di sicurezza, a corpo: € 30.000,00. Pratica sismica per demolizione struttura e ricostruzione decreto n. 17589 del 28/11/2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia € 3.000,00. Costi totali = € 33.000,00. - Costi per regolarizzazione edilizia Vengono poi stimati i costi per la sanatoria inerente le modifiche apportate all'interno dell'appartamento: - Pratica edilizia di SCIA in sanatoria presso il Comune di Milano € 2.000,00, oltre oneri di legge +Oblazione Comune € 1.000,00 - Costi complessivi regolarizzazione edilizia: € 3.000,00.”

#### CORPO B

7.1 Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune (all.22 e 23): Dalle indagini eseguite con accesso agli atti presso il Comune di Milano si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie: ☹ Licenza edilizia n. 2891 del 15-09-1969 per costruzione di fabbricati di due piani fuori terra, uso abitazione. ☹ Domanda di concessione in sanatoria prot.gen. n.108464 del 25-03-1986, per le seguenti modifiche: diversa distribuzione dei vani e dei servizi igienici con diverso profilo della parete di chiusura verso il giardino; spostamento all'esterno di scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo. 7.2 Conformità edilizia: Non c'è conformità edilizia. Rispetto alla planimetria di progetto relativa alle pratiche edilizie consultate, indicate al punto 7.1, depositate presso il Comune di Milano, allo stato di fatto si sono rilevate le seguenti irregolarità: non è più esistente il locale bagno ubicato vicino all'ingresso; nello stato attuale, la vecchia superficie del bagno fa parte del soggiorno. Inoltre, sono state apportate altre modifiche nella zona notte: in fondo al corridoio non esiste più il disimpegno di accesso alla camera da letto e al bagno; nello stato attuale è stato costituito all'interno della camera un bagno a pianta aperta, cioè con la presenza di lavabo e doccia all'interno della stanza e un locale distinto per w.c. e bidet. il locale soggiorno risulta essere stato ampliato con la realizzazione di una veranda coperta, chiusa su due lati dalla vetrate, della superficie rilevata di 30 mq. Fa parte della superficie ampliata anche il locale tecnico con accesso dal terrazzo, nel quale è ubicata la caldaia. Dalle indagini eseguite, sia presso gli Uffici del Comune di Milano, sia presso gli Uffici del Municipio 8 di via Quarenghi e del Condono, non risulta depositata alcuna pratica che possa legittimare l'opera realizzata, Pertanto si tratta di un abuso edilizio con aumento di slp. L'abuso non è sanabile. Inoltre, si è rilevato in fondo al terrazzo un piccolo locale adibito a deposito di ca 2 mq. Vengono stimati i costi per la rimozione delle opere abusive, che comprendono anche una porzione di tettoia attigua alla veranda. - Costi per la demolizione delle opere abusive Demolizione di soletta di copertura e relativi canali, scossaline, demolizione tavolati esistenti e pavimento, rimozione vetrate e persiane locale tecnico, conseguente ripristino del tamponamento di chiusura del soggiorno con relativo serramento e ripristino pavimentazione del terrazzo, comprese oneri smaltimento materiale e piano di sicurezza, a corpo: € 30.000,00. Pratica sismica per demolizione struttura e ricostruzione decreto n. 17589 del 28/11/2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia € 2.000,00. - Costi per regolarizzazione edilizia Vengono poi stimati i costi per la sanatoria delle demolizioni e delle modifiche apportate all'interno dell'appartamento: - Pratica edilizia di CILA in sanatoria presso il Comune di Milano € 2.000,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22% +Oblazione Comune € 1.000,00. - Costi complessivi regolarizzazione edilizia: € 35.000,00.

Dalla predetta relazione e dalla relazione integrativa alle quali si fa espresso rinvio risultano irregolarità urbanistiche e catastali.

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 dall'Esperto come in atti.

Al riguardo si precisa che:

- gli immobili risultano gravati da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- gli immobili risultano in uso agli esecutati. Si fa avvertenza che è onere dell'aggiudicatario richiedere la formalmente l'eventuale liberazione a cura della procedura al momento dell'aggiudicazione.

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 **25/03/2024**, alle **ore 09.30 e seguenti**, per il tramite del Portale del Gestore della Vendita Telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che opererà con il proprio portale 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**

**LOTTO 1) Euro 903.000,00 (di cui Euro 570.000,00 per il corpo A ed Euro 333.000,00 per il Corpo B).**

**Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a Euro 677.400,00.**

**Rilanci: Euro 5.000,00**

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 13.00 del 22/03/2024**; 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](mailto: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 intestato a **R.G.E. N. 417/2009 TRIBUNALE DI MILANO – IBAN IT78R0344022800000000534600**, 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. 417/2009 - Tribunale di Milano”**, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato ovvero mediante distinti bonifici bancari sul seguente conto corrente **intestato a R.G.E. N. 417/2009 TRIBUNALE DI MILANO – IBAN IT78R034402280000000534600**.

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

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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

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

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali del trasferimento;

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

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

Nel caso sussista mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a “avv. Giovanni Piazza R.G.E. 417/2009 - 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, li 27/12/2023

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA