

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge  
Via Alessandro Paoli n. 2  
20124 - MILANO  
Tel. 026691682 - Fax 0256561761  
Email: [avv.sorge@gmail.com](mailto:avv.sorge@gmail.com)  
PEC: [manuela.sorge@milano.pecavvocati.it](mailto:manuela.sorge@milano.pecavvocati.it)

TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 337/2022  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Cesira Stella

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Laura Cesira Stella del 17/05/2023;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il mancato pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario dell'asta del 13 dicembre 2023 e il conseguente provvedimento di decadenza del G.E. dott.ssa Laura Cesira Stella del 17.04.2024;

**AVVISA**

che in data **25 settembre 2024 alle ore 13:30**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **"EDICOM SERVIZI S.R.L."** e tramite il sito web dedicato **<https://www.doauction.it>**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto–

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Nel Comune di **Limbiate (MB) Via Guicciardini n. 2**, piena proprietà del seguente lotto:  
- **Appartamento** ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da soggiorno/cucina, due camere da letto e servizi con annesso **vano cantina** al piano interrato di circa 66 mq, **vano solaio** posto al piano secondo sottotetto di circa 28 mq nonché **posto auto coperto** al piano interrato di circa 13 mq, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Limbiate al foglio **39**, particella **328**, subalterno **3**, **cat. A/3**, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 66 mq – totale escluse aree scoperte: 66 mq, Indirizzo: Comune di Limbiate, Via Francesco Guicciardini n. 2 – piano T/S1, **rendita catastale Euro 366,99=** (appartamento e vano cantina); foglio **39**, particella **328**, subalterno **7**, **cat. C/2**, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale

totale: 33 mq, indirizzo via Francesco Guicciardini n. 2, piano 2, **rendita catastale Euro 41,94=** (sottotetto) e foglio **39**, particella **328**, subalterno **12**, **cat. C/6**, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, indirizzo via Francesco Guicciardini n. 2, piano S1, **rendita catastale Euro 40,28=** (posto auto).

**Coerenze dell'appartamento:** cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi, via Leonardo da Vinci, via Guicciardini;

**Coerenze del vano cantina:** proprietà di terzi, centrale termica, proprietà di terzi, cortile comune;

**Coerenze vano solaio:** vano scala comune, proprietà di terzi, cortile e proprietà di terzi;

**Coerenze posto auto:** cortile comune, proprietà di terzi, enti comuni, vano scala e locale contatori.

### CONFORMITA' CATASTALE:

- **Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.3):**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate dal perito alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 25.11.1987 consistenti in modifiche interne realizzate con la demolizione di alcuni tavolati interni al fine di creare un'unica zona soggiorno/cucina.

Si segnala inoltre che nella planimetria catastale non risultano rappresentati i due balconi dell'unità immobiliare come correttamente riportati negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'11.09.1990).

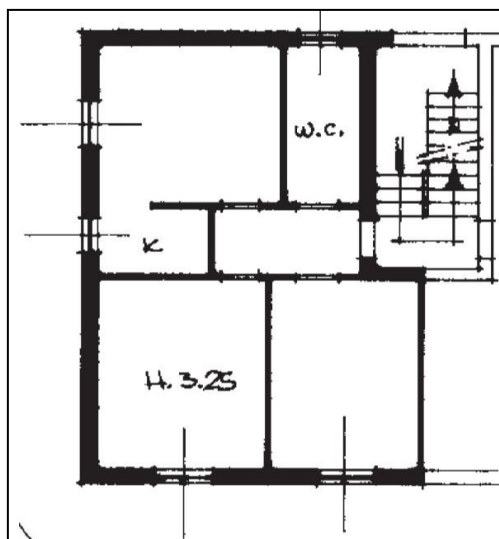


Fig. 3 - Planimetria catastale presentata il 25.11.1987

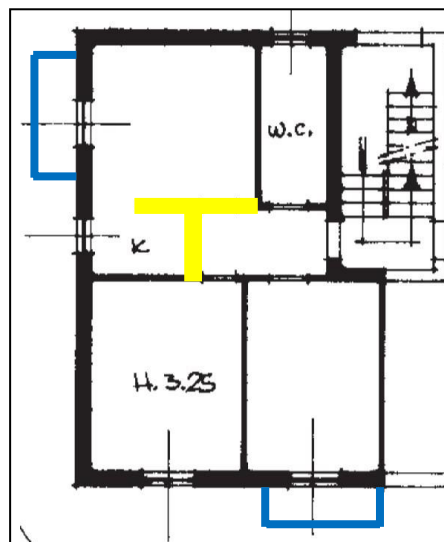


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 9.02.2023

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: Euro 1.150,00

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che

presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

**- Corpo 2: Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)**

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.10.1996.

**- Corpo 3: Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)**

Nel corso del sopralluogo il posto auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.10.1996.

**VERIFICA URBANISTICA**

Il fabbricato di cui sono parti i beni in oggetto è stato costruito a seguito di rilascio di Nulla Osta del 19.12.1963.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate in "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale" e rientra all'interno della "Zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (200 mt.)" con "sensibilità paesaggistica molto bassa".

Il fabbricato risultava conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

**PRATICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE:**

**- Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.3)**

Nel corso del sopralluogo il perito ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'11.09.1990. In particolare, sono stati demoliti alcuni tavoli interni per creare un'unica zona soggiorno/cucina mentre il locale indicato nella planimetria come "soggiorno" è stato destinato a camera da letto singola.

Il perito segnala che, a seguito delle modifiche interne apportate all'immobile, è stato eliminato il disimpegno che si configurava anche come "*antibagno*". In base alla vigente normativa, il bagno non può essere direttamente accessibile dai locali soggiorno o cucina; è dunque da prevedersi il ripristino di un vano antibagno con la realizzazione di un tavolato interno e la posa di una nuova porta.

Si precisa inoltre che il pilastro indicato in planimetria non è presente all'interno dell'appartamento e che le pareti interne che consentono di accedere alle due camere da letto risultano allineate tra di loro; a parere dello scrivente il pilastro rappresentato, presumibilmente non è mai stato realizzato; lo stesso infatti non risulta rappresentato nemmeno negli elaborati grafici relativi al piano interrato del fabbricato.

Il vano cantina è risultato conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata il 29.04.1992.

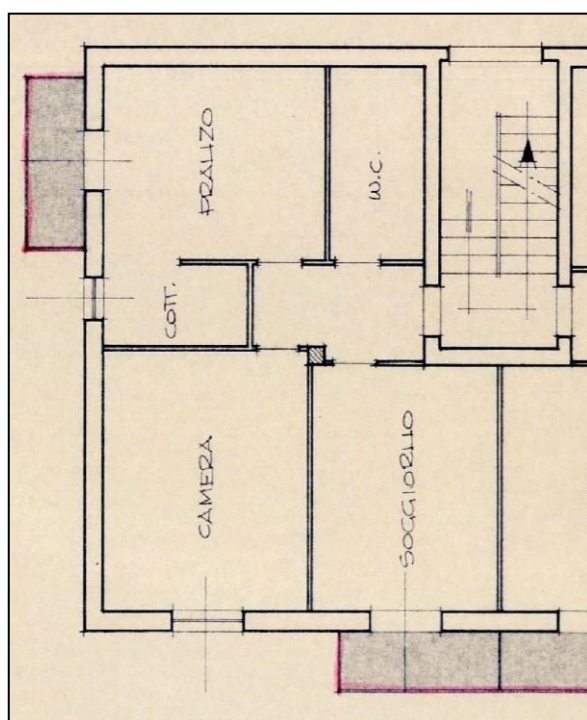


Fig. 1 - Planimetria allegata a C.E. dell'11.09.1990

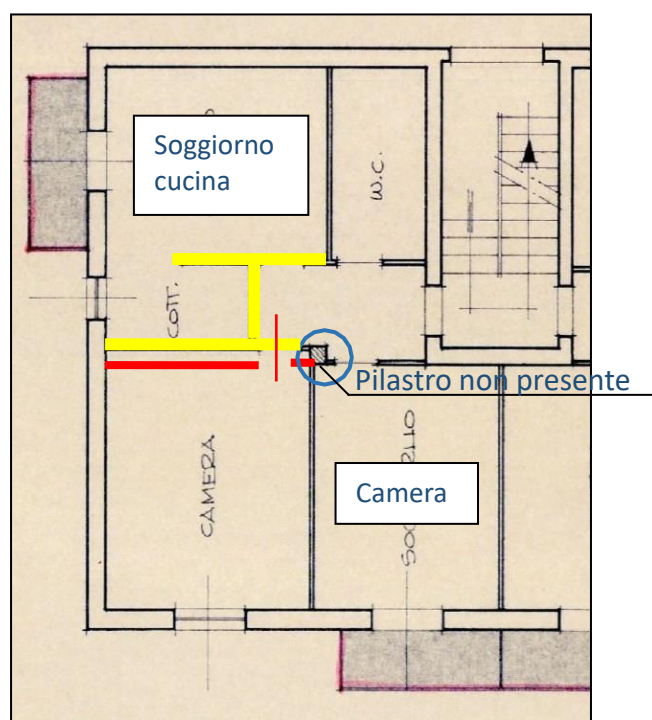


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 9.02.2023

Le difformità rilevate sono Regularizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Il costo delle opere edili per la realizzazione delle spallette murarie e la posa della nuova porta per la creazione di vano antibagno, si stima in importo pari ad Euro 1.000,00 circa  
Costo e oneri totali stimati: Euro 3.500,00 circa.

#### **- Corpo 2: Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)**

Il perito segnala che nel corso della visura atti non è stata rilevata tavola grafica che rappresenti lo stato del piano sottotetto dello stabile di cui fanno parte i beni oggetto della procedura esecutiva, tuttavia, si precisa che alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata il 29.04.1992 risultano allegati planimetrie catastali degli immobili facente parte del fabbricato, compreso il vano solaio in oggetto. Tale planimetria riporta il medesimo stato rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 11.10.1996, conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

#### **- Corpo 3: Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)**

Nel corso del sopralluogo il perito ha rilevato che il posto auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Limbiate in allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata il 29.04.1992.

**Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch.**

**Diego Emilio Fiore** del 21 febbraio 2023 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e che può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, rilievo fotografico, visura catastale e estratto di mappa sui seguenti siti: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché per estratto sui Quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

\* \* \*

#### **PROVENIENZA**

Atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Roncoroni in data 17.05.2002 n. 56447/6817 di repertorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 23.05.2002 ai nn. 63086/37114.

#### **STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

I beni sono attualmente occupati dai debitori esecutati: il compendio immobiliare, quindi, è giuridicamente libero.

\* \* \*

L'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona avrà luogo con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

- 1.** La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2.** Il prezzo base è di **€. 98.300,00= (euro novantottomilatrecento/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 73.725,00= (euro settantatremilasettecentoventicinque/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 1.500,00= (euro millecinquecento/00)**;
- 3.** Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro e non oltre le ore 13.00 del 24 settembre 2024**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
- 4.** 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;

**5.** 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.;

**6.** 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;

**7.** 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 e dell’eventuale della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) 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 **dovrà essere** effettuato sul conto corrente intestato a **"PROC. ESEC. IMM.RE RGE N. 337/2022" - IBAN IT37J0569601613000015370X37**", aperto presso la Banca Popolare di Sondrio Agenzia n. 14, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**8.** 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;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione 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 autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica 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.

g) 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. 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;

h) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **25 settembre 2024 alle ore 13:30;**

**9.** I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**10.** 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.

**11.** 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.

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

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

**14.** 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.



**15.** 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.

**16. 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.

**17. 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.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€. 1.500,00=**;

**18.** 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.

**19.** L'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario MAIOR SPV S.R.L., quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

L'aggiudicatario, sempre **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il residuo del prezzo, le spese necessarie per il trasferimento e, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori.

Tutti gli importi di cui sopra verranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione anche in base alla tipologia di acquisto, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato.

Si precisa che il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione non potrà essere prorogato.

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

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).

**20.** 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.

**21.** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al 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.

**22. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario (nonché referente della procedura).

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

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

**23.** In ultimo per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

\*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato all'avvenuta aggiudicazione.

\*\*\*

#### **SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.**

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

\*\*\*

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA ALL'IMMOBILE**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili. **Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche** con l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

\*\*\*

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: **[avv.sorge@gmail.com](mailto:avv.sorge@gmail.com)** – telefono **348.6924552 – 02.6691682**.

Milano, li 24 maggio 2024.

Il professionista delegato  
Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge