

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nelle procedure di esecuzione immobiliare riunite
RGE 1411/2021 + 960/2023 – G.E. dott.ssa Silvia Vaghi
Promosse da
CONDOMINIO RESIDENZA SAN BOVIO 3, Peschiera Borromeo
AURELIA SPV s.r.l., e per essa 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"
12 SETTEMBRE 2024, ORE 14.30**

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5,
– vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 16/04/2024 e le indicazioni ivi indicate per la fissazione dell'asta;
– visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che in data **12 SETTEMBRE 2024, alle ore 14.30**, avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona ex art. 2, primo comma lettera h) del DM 32/2015, gestita da EDICOM SERVIZI SRL tramite il proprio portale doauction.it, degli immobili pignorati di seguito descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

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

Il prezzo base è di **euro 220.000,00=** (duecentoventimila/00).

L'indicazione del prezzo offerto potrà essere anche inferiore al prezzo base sopra indicato, ma non oltre un quarto dello stesso e, quindi, l'offerta, per essere efficace, non potrà essere inferiore ad euro **165.000,00** (centosessantacinquemila/00).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Diritto di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Peschiera Borromeo (Mi), Località San Bovio, in via Veneto n. 13:

- appartamento con annessa cantina, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al **folio 9, particella 118, subalterno 17**, cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, rendita 449,32, sup. cat. tot. 94 mq., via Veneto n. 13, Edificio 1, Scala B, piano: 1-S1;
- box, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al **folio 9, mappale 118, subalterno 43**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 74,37, indirizzo via Veneto n. 13, piano: S1.

Coerenze di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

appartamento: vano scala, pianerottolo e vano ascensore comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune;

cantina: corridoio comune per due lati; altra cantina proprietà di terzi; altra unità proprietà di terzi;

box: altra proprietà; giardino comune; box altra proprietà; area manovra comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Alessandra Testa del 18/03/2024 che deve essere consultata dall'offerente (sui siti internet di seguito indicati ove viene svolta la pubblicità del presente avviso) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla relazione di stima e dalla relativa integrazione sull'identificazione del vano cantina - pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati unitamente all'ordinanza di vendita - redatte dal C.T.U., **da ritenersi come parti integranti del presente avviso**, emerge quanto segue:

- *pratiche edilizie*: con riferimento al bene in oggetto, il Comune ha fornito al perito i seguenti titoli:

- Licenze Edilizie del 30/04/1979:

- n. 66/79 (Edificio 1);

- n. 67/79 (Edificio 2);

- n. 68/79 (Edificio 3);

- variante n. 3/80 del 01/02/1980 alla L.E. 66/79;

- variante n. 223/80 del 19.02.1981 alle L.E. 66/79 e L.E. 3/80, relativa a piano interrato e edificio portineria;

- variante n. 144/81 del 19.11.1981 alla L.E. 67/79;

Sono inoltre state fornite al perito le seguenti Autorizzazioni di Abitabilità:

- in data 31.03.1982 - Autorizzazione di Abitabilità unità residenziali Edificio 1

- in data 31.03.1982 - Autorizzazione di Abitabilità unità residenziali Edificio 2

- in data 25.03.1982 - Autorizzazione di Abitabilità unità residenziali Edificio 3

Sono stati forniti i seguenti Certificati di Agibilità:

- in data 31.03.1982 - Certificato di Agibilità autorimesse e cantine Edificio 1

- In data 31.03.1982 - Certificato di Agibilità autorimesse e cantine Edificio 2

- In data 25.03.1982 - Certificato di Agibilità autorimesse e cantine Edificio 3

Il perito precisa che le Abitabilità/Agibilità fornite dal Comune sono relative ai box individuati sulle tavole grafiche allegate e non ai corpi box aggiuntivi. Nelle tavole di cui alle Licenze sono rappresentati, tuttavia, anche i corpi box aggiuntivi, con conteggi complessivi non chiaramente esplicitati.

Pratiche edilizie successive: relazione art. 26 Legge 47/1985 in data 11.12.2002 n. 27520 (pratica 469/2002) presentata per "*opere di manutenzione straordinaria consistenti in demolizione e costruzione per una nuova distribuzione interna*" con riferimento all'appartamento. Non fornita comunicazione di fine lavori.

- in merito alla *conformità edilizia*: con riferimento all'appartamento, il perito evidenzia che le opere di cui alla relazione asseverata non sono state realizzate ad eccezione della rimozione del ripostiglio in camera; che rispetto all'ultima variante, la cucina è indicata in locale separato (già però così rappresentata nella pratica precedente). Risulta realizzato ripostiglio in quota nel disimpegno zona notte. Si riscontrano alcune lievi differenze di quote. Il perito precisa che si potrà procedere presentando pratica edilizia in sanatoria di concerto con

l'Ufficio Tecnico. I costi stimati per spese tecniche, diritti, oblazioni sono di circa € 2.500,00. Con riferimento alla cantina, il perito non ha rilevato difformità significative.

Con riferimento al box di cui fa parte il bene in oggetto, il perito evidenzia che nelle tavole di cui alle Licenze Edilizie originarie si rileva solo indicazione della profondità, che sarà però modificata con la variante n. 3/1980, dove, tuttavia, non vengono indicate con precisione le quote. Anche nella tavola allegata al Certificato di Agibilità del 31.03.1982 non sono riportate quote. Secondo il perito si può dunque asserire che non si riscontrano significative difformità grafiche sebbene senza certezza in merito alle quote autorizzate. Con riferimento ai parcheggi, il perito evidenzia come la superficie destinata a parcheggio sia stata realizzata verificando, nelle Licenze Edilizie, quanto prescritto dall'articolo 18 della legge n. 765 del 06.08.1967 allora vigente (Legge Ponte), che aveva introdotto l'articolo 41-sexies nella Legge Urbanistica n. 1150/1942. Si legge altresì nella perizia che *“Nel calcolo della superficie a parcheggio, effettuata dal costruttore sulle grafiche, viene indicata la sussistenza di superficie destinata a box in eccedenza dal minimo normativo ma non è stabilito quale debba intendersi in eccedenza né viene definito un vincolo con le singole unità immobiliari (non risultano, tantomeno, indicazioni in merito nella Convenzione di Lottizzazione del 1973). Con riferimento alle successive modifiche normative (di cui alle leggi n. 47/1985, n. 122/1989, n. 246/2005), per il caso in esame si evidenzia come il box in oggetto sia stato venduto per la prima volta dal Costruttore con atto del 24.05.1982 unitamente ad appartamento con cantina e altro box senza indicazione di vincoli a riguardo. Successivamente è stato oggetto di autonomo trasferimento con atto in data 27.06.2000, senza specifica nell'atto né di vincoli di natura urbanistica, né di limitazioni di trasferibilità, né di diritto di uso ex lege: il box veniva destinato, a fini fiscali, a pertinenza di unità immobiliare pervenuta, separatamente e senza alcun box, al dante causa della debitrice con atto in data 22.04.1982. In tali titoli il box in questione risulta dunque essere stato trattato quale eccedenza”*;

- in merito alla *conformità catastale* in relazione all'appartamento il perito evidenzia che, previa regolarizzazione delle difformità edilizie sopra indicate, si potrà procedere presentando nuova planimetria catastale mediante modello Docfa. La cantina andrà accatastata separatamente con proprio identificativo. I costi stimati per spese tecniche, diritti sono circa di € 500,00. In relazione al box il perito non riscontra significative difformità.

L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice esecutata.

Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al custode giudiziario.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti 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 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 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** 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.

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, commi 4 e 5, d.m. 32/2015.

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 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 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 1411 2021 TRIBUNALE DI MILANO", presso CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A., FILIALE MILANO SAN FEDELE, IBAN IT87T0623001633000016085024, 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.

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 $\frac{1}{4}$ 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 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.

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 4.000,00.

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 sopra stabilito 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.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.**

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).

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 ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

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

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

* * *

Si precisa che **la restituzione della cauzione** ai partecipanti che non si sono resi aggiudicatari avverrà tramite bonifico bancario **esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse**, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, al netto dei costi relativi alle commissioni bancarie.

* * *

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

AVVISA ALTRESI'

che il Professionista delegato è stato nominato **Custode Giudiziario**.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su La Repubblica edizione Lombardia e su Metro Milano, nonché su Corriere Lombardia e Leggo;
- 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; nonché su www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it;

- oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** la società, EDICOM SERVIZI SRL che opererà attraverso il proprio portale *doauction.it*;
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, avv. Cinzia Rodegher.

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;
per informazioni telefoniche:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: avv.rodegher@gmail.com

Milano, il giorno 6 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher