

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE TERZA CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1194/2021**

**G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

Nell'intestata procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Cinzia Rita Pedullà (pec cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it) con studio in Milano (MI), Via G. Washington n. 71

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"**

**[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]**

**NUOVO PRIMO ESPERIMENTO**

con offerte formulate in via telematica e gara "in cui 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".

L'Avv. Cinzia Rita Pedullà, delegato alle operazioni di vendita,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa dal G.E. Dott.ssa Caterina Trentini;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Fabio Colmano;
- visto il decreto pronunciato il 04 aprile 2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Caterina Trentini, ha dichiarato l'aggiudicatario decaduto dalla prima vendita celebrata il 24 novembre 2022;
- visto che detto decreto di decadenza è stato notificato all'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- visto il decreto pronunciato il 02 aprile 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Caterina Trentini, ha dichiarato il successivo aggiudicatario decaduto dalla nuova prima vendita celebrata il 17 ottobre 2023;
- visto che anche il predetto decreto di decadenza è stato notificato all'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- visto il provvedimento pronunciato il 30 maggio 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Caterina Trentini, ha revocato la vendita già fissata per il 13/06/2024 a causa dei disservizi del Portale Vendite Pubbliche;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **26 SETTEMBRE 2024** alle ore **15:30**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, in modalità telematica “asincrona”**, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica designato **EDICOM SERVIZI SRL** e tramite la piattaforma **WWW.DOAUCTION.IT**, del seguente bene immobile, con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato** -, per l’esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l’eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici.

### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

#### **LOTTO UNICO**

In **COMUNE DI ROZZANO (MI), frazione Quinto De Stampi, Via Ticino n. 18.**

Piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e con relativo solaio al piano secondo sottotetto.

Coerenze (da nord in senso orario):

Dell’appartamento (sub 714): affaccio su via Ticino, capannone di proprietà di terzi, ballatoio comune, pianerottolo e vano scala

Del solaio (sub 715): via Ticino, capannone di proprietà di terzi, cortile comune, parte comune e vano scala.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

- foglio **11**, particella **9**, subalterno **714**, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale 58 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 57 m<sup>2</sup>, R.C. euro 325,37, Via Ticino n. 18, piano 1, quanto all’appartamento;

- foglio **11**, particella **9**, subalterno **715**, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 24 m<sup>2</sup>, R.C. euro 42,76, Via Ticino n. 18, piano 2, quanto al solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto per più esatti confini.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell’art. 1117 C.C.

### **AVVERTENZE**

Dalla perizia risulta quanto segue:

**REGOLARITA’ URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:**

**Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Rozzano:**

*L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:*

- *Nulla Osta n. 278 rilasciato dal comune di Rozzano in data 31/07/1958 relativo alla costruzione di “uno stabilimento industriale-uffici-abitazioni”*
- *Nulla Osta n. 443 rilasciato dal comune di Rozzano in data 19/04/1960 relativo alla costruzione de “la recinzione del proprio cortile”*
- *Certificato di Abitabilità n. 278 rilasciato dal comune di Rozzano in data 02/05/1960*
- *Successive modifiche: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 24971 del 30/07/2002 per opere consistenti in: “trasformazione di finestra in porta finestra”*
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n. 27552 del 14/06/2012 per opere di manutenzione straordinaria relative a: “rifacimento del manto di copertura, ripristino delle facciate esterne, ripristino del cls dei balconi e nuove pavimentazioni, verniciatura dei manufatti in ferro, zoccolatura in pietra naturale”.*

**Conformità edilizia:**

**Appartamento (sub 714): NON CONFORME**

*Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.*

*Tali difformità consistono in:*

- *Modifica della distribuzione funzionale dei locali*
- *Edificazione di piccola spalletta in muratura per la realizzazione di un piccolo armadio a muro nell'attuale camera da letto*
- *Realizzazione di ripostiglio in quota in corrispondenza del disimpegno d'ingresso, di una porzione del servizio igienico e della porzione d'ingresso all'attuale camera da letto*
- *Chiusura del varco di collegamento tra la cucina e l'attuale camera da letto*
- *Nuova formazione di porta di accesso dal disimpegno d'ingresso alla cucina.*

*Si osserva inoltre l'installazione di un cancelletto in metallo dotato di chiusura a chiavistello posto in corrispondenza del “ballatoio comune” con affaccio sul cortile interno.*

*Si precisa che per l'installazione di detto cancelletto non sono state riscontrate autorizzazioni da parte del Condominio pertanto, l'eventuale mantenimento o*

rimozione del cancelletto stesso (per l'utilizzo del ballatoio che costituisce "parte comune") sarà subordinato ad eventuali delibere assembleari.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

Solaio (sub 715): CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

**Conformità catastale:**

Appartamento (sub 714): NON CONFORME

Planimetria catastale: dichiarazione di protocollo n. MIO 502623 del 04/06/2008

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti

Tali difformità consistono in:

- Realizzazione di ripostiglio in quota in corrispondenza di una porzione del servizio igienico e della porzione d'ingresso alla camera da letto

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

Solaio (sub 715): CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Somma totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3000,00.

**STATO OCCUPATIVO:**

- l'immobile pignorato risultava occupato senza alcun valido titolo opponibile; pertanto era da considerarsi giuridicamente libero ai fini della presente procedura esecutiva. A

seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione, la relativa procedura è stata attuata a cura dello scrivente avvocato, nominato Custode Giudiziario.

#### ONERI:

- Esercizio ordinario "2023", Periodo 01/01/2023 - 31/12/2023: € 1.099,43 per l'appartamento ed il solaio; Preventivo esercizio ordinario "2024", Periodo 01/01/2024 - 31/12/2024: n. 4 rate da € 176,36 cad. per l'appartamento ed il solaio;
- per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma secondo, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile secondo cui l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

#### PROVENIENZA:

la proprietà è pervenuta con atto di compravendita in data 08 settembre 2008, repertorio n. 170.193 e raccolta n. 35.030, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2^ il giorno 11/09/2008 ai nn. 125803/76736.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016, nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1. Il **Prezzo base** della vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona" è di € **107.000,00 (centosettemila/00)**.
2. L'**offerta minima per la partecipazione alla vendita** potrà essere di € **80.250,00 (ottantamiladuecentocinquanta/00) (pari al 75% del prezzo base)**.
3. In caso di gara le **offerte in aumento sull'offerta più alta** non potranno essere inferiori ad € **2.000,00 (duemila/00)**.
4. **Gestore della vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona": EDICOM SERVIZI SRL, portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it)**.

**Referente della procedura:** il sottoscritto Professionista Delegato **Avv. Cinzia Rita Pedullà**.

5. L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto 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 all'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni -eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario-).

6. 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), e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c.

7. 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 finale del bene.

8. 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) 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.

9. Per l'acquisto del bene **il prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato ovvero, le offerte minime, al di sotto delle quali non è

consentito offrire a pena di inefficacia delle offerte medesime, potranno essere di € **80.250,00 (ottantamila duecentocinquanta/00)**.

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

11. 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).

12. Si avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono a suo carico tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice). Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo delle spese verrà chiesto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

13. Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

14. 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.

15. 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.

**16. 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.**

17. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 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, che coincide con il sottoscritto professionista delegato;
- g. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. Il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo 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, **che dovrà essere pari al 20% del prezzo offerto**;
- j. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'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);
- k. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni previste;



- m. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

18. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

19. Il bonifico di cui al punto i) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul seguente conto corrente della procedura: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 1194/2021 TRIBUNALE DI MILANO in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT81R0569601613000015052X10**, per un importo pari al **20% del prezzo offerto** e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

20. 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 (da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- b. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente ed 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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.

21. 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.

22. 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).

**23. 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 come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. 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.**

24. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente 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 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.

**25. 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 prezzo base d'asta sopra indicato, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

**26. In caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide: il delegato inviterà gli offerenti ad una 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.

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 **€ 2.000,00 (duemila/00)**.

27. 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 all'aggiudicazione 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.

28. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e, in particolare, del termine di versamento del prezzo di aggiudicazione che, dedotta la cauzione già a mani del delegato, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità e scadenze:

- a. entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine non prorogabile) direttamente al delegato il saldo prezzo, nonché le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicati all'aggiudicatario entro 20 giorni in base alla tipologia di acquisto, sul seguente conto corrente della procedura: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 1194/2021 TRIBUNALE DI MILANO** in essere presso la **BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT81R0569601613000015052X10.****
- b. 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 saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- c. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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).

- d. 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.

29. Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, ed ogni ulteriore informazione, potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

### **30. 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). Ogni immobile è stimato da un perito nominato dal Tribunale. La vendita non è gravata da alcun onere notarile o di mediazione.

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. Inoltre provvederà, previo accordo, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

31. Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che **maggiori informazioni potranno essere reperite**, a partire da almeno 45 giorni prima della vendita, **sul Portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)**, su Repubblica Milano e Metro Milano e sui seguenti siti internet [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it), nonché su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it),

www.trovoaste.it e www.legalmente.net, ove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, le planimetrie, le foto e ogni altra documentazione utile.

32. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Edicom Servizi Srl-DoAuction ai seguenti recapiti:

telefono: 091/7308290 - email: info@doauction.com.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì 9.00/13.00 - 14.30/18.30, venerdì 9.00/13.00 - 14.30/17.00.

\* \* \* \*

**DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CINZIA RITA PEDULLA'** con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 – per informazioni telefoniche Cell. 333/84.68.436 – indirizzo e-mail [cinziapedulla@tiscali.it](mailto:cinziapedulla@tiscali.it).

Milano, lì 06 giugno 2024.

Il Professionista delegato  
Avv. Cinzia Pedullà

FIRMATO: CINZIA PEDULLA'