

**Avv. MATTEO ROSSI**  
Via Pannonia n. 10  
20133 MILANO  
Tel. 02.39545584 - 371.1604832  
Fax 02.39545584  
avvocato.matteo.rossi@gmail.com  
matteo.rossi.01@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RGE N° 355/2023 - G.E. Dott. CIOCCA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Matteo Rossi, con Studio in Milano, via Pannonia n. 10, professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del G.E. del 03/10/2024;
- vista la perizia dell'Arch. Alessandra Testa;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. cpc;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- vista la nomina quale gestore della vendita telematica di EDICOM SERVIZI SRL, che opererà con la propria piattaforma [www.doaution.it](http://www.doaution.it);

**AVVISA**

che il giorno **22/01/2025 alle ore 10:00**, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica, si procederà alla **vendita telematica asincrona**, ex art. 2 primo comma lettera h) del D.M. 32/2015, 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”*, della piena (1/1) proprietà dell'immobile come di seguito descritto:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

**In Comune di Milano (MI), Via Privata Ludovico Cavalieri n. 2:**

appartamento al piano primo composto da unico locale con angolo cottura, bagno, ripostiglio, balcone, con annesso vano di cantina posta al piano interrato, il tutto censito al NCEU del predetto Comune come segue:



foglio 377, particella 247, subalterno 9, via Privata Ludovico Cavalieri n. 2, categoria A/3, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 2,5 vani, piano 1-S1, rendita euro 206,58.

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 17/12/2004 Pratica n. MI0855018 in atti dal 17/12/2004 – Variazione di classamento (n. 103298.1/2004).

Confini dell'appartamento in senso orario: appartamento proprietà di terzi; pianerottolo comune; appartamento proprietà di terzi; via Cavalieri.

Confini della cantina in senso orario: cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi; Via Cavalieri.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali del fabbricato in ragione dei millesimi spettanti.

**Provenienza:** Atto di compravendita per Notaio Silocchi Maurizio di Milano del 20/12/2013, Rep. 246037/32984, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 10/01/2014 al n. 827 Reg. Gen. e n. 605 Reg. Part.; Con sentenza del Tribunale di Milano del 16/09/2019 Rep. 6786/2019 trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 08/03/2022 al n. 17222 Reg. Gen. e 11954 Reg. Part. Veniva accertata la simulazione relativa al contratto di compravendita stipulato in data 20/12/2023 con atto Notaio Silocchi di Milano e per l'effetto veniva accertato e dichiarato che l'immobile è di proprietà per la quota di ½ ciascuno degli attuali intestatari.

**Attestato di prestazione energetica:** L'attestato di Certificazione esistente (n. 15146-036349/13 del 02/12/2013) risulta scaduto il 02/12/2023 per decorrenza dei termini. L'immobile era classato in classe G – Indice Eph 178.13 kWh/m2a.. Si precisa che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, 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.

**Certificazione di idoneità statica:** presente, con esito positivo del CIS di 1° livelli, della durata di 15 anni a partire dal 28/01/2021.

**Regolarità urbanistica, edilizia e catastale:** Non conforme.

Sul punto si riporta quanto esposto nella perizia estimativa dell'Arch. Alessandra Testa:

*“Difformità riscontrate **appartamento:** In primis si evidenzia come le grafiche di cui alla Licenza Edilizia rappresentassero l'immobile come parte dell'unità attigua e non come*



autonoma unità. In sede di Terza Visita, la grafica è stata corretta con chiusura di una porta di comunicazione e individuazione dei singoli locali (numerati dal n. 16 al n. 19 con riferimento al Verbale di Terza Visita). L'immobile viene quindi individuato quale monocale senza osservazioni in merito né nella visita tecnica, né nella visita igienica. Avvertenza. Si rappresenta che, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, la dimensione minima di una unità immobiliare residenziale è pari a 28,00 m<sup>2</sup> calpestabili (art. 96.2 R.E.). La consistenza dell'immobile oggetto di Procedura è inferiore a tale metratura ma non risulta eccezione alcuna sollevata in sede di visita tecnica e di visita igienica da parte dei competenti Uffici comunali. Rispetto agli Atti di Fabbrica, risultano demolite le pareti di disimpegno e cucinino, con creazione di locale unico. In questo modo, tuttavia, il servizio igienico non risulta regolarmente disimpegnato dall'angolo cottura. È stato creato un ripostiglio in adiacenza al disimpegno (di cui si ha traccia nella scheda catastale storica). Per quanto riguarda l'Agibilità, trattasi di problematica comune all'intero Condominio e che, nel caso, dovrà essere risolta congiuntamente di concerto con l'Amministrazione dello Stabile.

**Cantina:** Risulta conforme alla grafica del piano interrato di cui agli Atti di Fabbrica, ad eccezione dell'altezza rilevata pari a metri 2.42 rispetto ai dichiarati 2.50.

#### Regolarizzazione edilizia **Appartamento**

Lo stato di fatto dovrà essere sanato mediante pratica edilizia in sanatoria, previo ripristino di opportuno disimpegno. Avvertenza. Si rappresenta che la metratura calpestabile dell'unità risulta inferiore al minimo previsto dall'attuale Regolamento Edilizio. In sede di presentazione di pratica edilizia dovrà essere ovviamente comprovato lo stato legittimo. Come sopra evidenziato, sebbene non sia stata presentata una tavola in variante alla Licenza Edilizia per il frazionamento dell'unità, lo stato in essere è stato dichiarato regolamentare in sede di Terza Visita, con correzione dell'elaborato, sia sotto il profilo tecnico, sia sotto il profilo sanitario.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire (disimpegno), diritti, oblazioni: € **3.500,00** oltre accessori di legge.

Per quanto concerne la cantina, non si riscontrano difformità tali da comportare sanatoria.

Conformità catastale appartamento: rispetto alla scheda in atti, si riscontra l'assenza del disimpegno.

Conformità catastale cantina: Non si riscontrano evidenti difformità, fatta eccezione per l'altezza riportata.

Con riferimento all'appartamento, previa regolarizzazione delle difformità edilizie di cui al



punto 7.2, la scheda risulta conforme, seppur risulti impropria la rappresentazione dei sanitari e dei serramenti interni. Qualora si procedesse a ripresentare la scheda, i costi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa ammonterebbero a indicativi € 300,00 oltre accessori di legge. In questo caso la cantina, secondo le disposizioni attuali dell'Agenzia del Territorio, dovrà essere accatastata separatamente con autonomo identificativo”.

**Disponibilità del bene:** L'immobile è occupato dall'esecutato. Ai sensi dell'art. 560 cpc il debitore non perde il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

**Spese ordinarie annue di gestione condominiale:** euro 1.300,00 circa (si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente).

**PARTICOLARI AVVERTENZE:** Si fa presente che:

- a) il bene pignorato è stato interessato da un provvedimento penale di sequestro preventivo trascritto in data 26/10/2005;
- b) il successivo atto di provenienza trascritto in data 10/01/2014 reca la precisazione secondo cui la “sentenza del Tribunale di Milano in data 16 aprile 2013 ... ha pronunciato l'assoluzione [dell'alienante]” - con sentenza passata in giudicato, come risulta anche dalla documentazione in atti della procedura esecutiva – e “ha altresì disposto il dissequestro, non impugnato dal pubblico ministero, e pertanto l'immobile risulta liberamente alienabile”;
- c) il Giudice penale, con decreto del 26/07/2024 ha ritenuto di non poter ordinare la cancellazione dell'annotazione del predetto sequestro preventivo in quanto “instaurato il procedimento di esecuzione immobiliare, cessa la competenza del giudice penale”;
- d) il Giudice dell'esecuzione civile, tuttavia, ha già escluso di poter adottare un simile ordine di cancellazione, in quanto le ipotesi di sequestro preventivo non sono contemplate dall'art. 586 cpc, neppure secondo l'interpretazione estensiva offerta dalla giurisprudenza di legittimità richiamata dal Giudice penale (cfr. Cass. Sez. un., sent. 14/12/2020, n. 28387);
- e) pertanto, al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. non verrà ordinata la cancellazione del predetto sequestro conservativo trascritto in data 26/10/2005 ai nn. 81390 Reg. Gen. e 46146 Reg. Part..

## CONDIZIONI DELLA VENDITA



La vendita telematica asincrona avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

**LOTTO UNICO**

**Valore prezzo base: Euro 106.000,00 (Euro centoseimila/00)**

**Offerta minima: Euro 79.500,00 (Euro settantanovemilaecinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00** (immobile con prezzo base nella fascia da euro 100.000,01 ad euro 130.000,00. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**Gestore della vendita telematica:** Edicom Servizi Srl

**Referente della procedura:** Avv. Matteo Rossi

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Alessandra Testa, perizia da 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

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 assicurare l'esatta identificazione.



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

2) Per l'acquisto del lotto in vendita 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.

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

4) 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 che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ovvero ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ovvero ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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

6) 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 per l'invio dell'offerta” 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**.

**La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da due distinte fasi:**

**1) generazione dell'offerta;**

**2) invio dell'offerta all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.**

Si richiama in particolare l'avvertenza prevista nel “Manuale utente per l'invio dell'offerta”



(“Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

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 cpc e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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 e dell'eventuale 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 ed 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.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato



dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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 suddetto bonifico per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente presso la Banca Popolare di Sondrio Spa intestato a: **Procedura esecutiva n. 355/2023 R.G.E.**, con causale “*Versamento cauzione RGE 355/2023*”, utilizzando il seguente codice **IBAN: IT93D0569601627000004245X49**

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 (salva 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, interdetto, 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 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.

7) L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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.

8) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno trenta 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.

**In caso di unica offerta:**

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

**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 non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate in Euro 2.000,00.**

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.

Come disposto nell'ordinanza di vendita, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari verrà effettuata esclusivamente tramite bonifico all'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

9) 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 ed 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.

10) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato 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 entro 20 giorni dall'aggiudicazione, 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 ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del 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). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (**legge antiriciclaggio**) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Milano, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il Giudice dell'Esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

11) 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.

12) 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, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato e custode giudiziario;

13) **Per partecipare alle aste giudiziarie 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 o pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale ed ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

#### **IL CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Avv. Matteo Rossi, con studio in Milano, Via Pannonia n. 10 (Email: [avvocato.matteo.rossi@gmail.com](mailto:avvocato.matteo.rossi@gmail.com) - Tel.: 02.39545584 – 371.1604832) 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 ed ai tempi del trasferimento.



**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.**

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

### **PUBBLICITÀ**

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Il professionista delegato procederà altresì ai seguenti incumbenti, con la precisazione che non costituiscono pubblicità ex art. 490 cpc:

- affissione di cartello Vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, 15/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Rossi

