

Avvocato Andrea Farano
Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10
20122 Milano
Tel. 0297132480
e-mail: astefarano@gmail.com
PEC: andrea.farano@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione RGE nn. 706/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Burza

Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Andrea Farano

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ASINCRONA

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

CONDOMINIO DI VIA MELCHIORRE DELFICO, 16 - MILANO

contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma

L'Avv. Andrea Farano, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10, tel. 0297132480, email astefarano@gmail.com, Professionista Delegato;

- vista l'ordinanza del G.E.;

AVVISA

che il giorno **09.06.2026, alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** e tramite il sito web dedicato <https://www.astetelematiche.it> del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), 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**, relativamente al seguente **LOTTO UNICO:**

a) In Comune di **Milano, Via Melchiorre Delfico n. 16** e precisamente: appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto **senza ascensore**, scala B, composto da ingresso - soggiorno con cucinotto aperto sul soggiorno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno cieco, terrazzo lungo tutto il contorno perimetrale e un vano di cantina.

La planimetria catastale anno 1995 riporta la veranda e il terrazzo coperto (con porzione a veranda per mq. 9 e terrazza con tettoia per mq. 14,04) come da condono reperito all'ufficio condoni e con titolo con oneri già interamente versati ma da ritirare previo versamento dei diritti di segreteria pari ad euro 750,00 (cfr. pag. 11 dell'elaborato peritale).

Condizioni generali dell'immobile: Disabitato da più di 5 anni. Presente qualche macchia dovuta a vecchie infiltrazioni dalla soffitta nonché funghi nei soffitti ed in bagno. Il soffitto del bagno presenta grosse parti sfarinate e distaccate. Terrazza con pavimentazione da controllare e sistemare con grossa sedimentazione di guano di piccione. Infissi da sostituire.

b) la superficie lorda degli immobili è pari a circa 86,46 m² (cfr. pag. 13 dell'elaborato peritale);

la superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base al rilievo planimetrico effettuato sul posto dall'esperto estimatore, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

c) per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama integralmente la perizia e la relativa integrazione dell'Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani, alle quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet di seguito indicati.

d) gli immobili sono distinti al NCEU del Comune di Milano, come segue:

1) Dati identificativi: **foglio 185, part. 73, sub 34**, dati classamento: Categoria A3, classe 2, Consistenza 5,5 vani; Indirizzo: Via Melchiorre Delfico 16, piano 4 ed S1, Milano; Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 13/12/1995 in atti dal 13/12/1995 (n. B04969.1/1995)

Coerenze dell'appartamento: da sud in senso orario: la via privata Dolfin, la via Delfico, appartamento sub.35, vano scala, appartamento sub. 32.

Coerenze del vano cantina: altra cantina, la via Delfico, altra cantina e corridoio comune.

e) **Verifica urbanistica, edilizia e catastale**, si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto (pagg. 11 e ss. dell'elaborato peritale e pagg. 2 e ss. dell'integrazione):

Edificio di quattro piani fuori terra edificato ante 1967- più precisamente tra gli anni 1935 e 1937.

È datato 8 aprile 1935 il NULLA OSTA a costruire intestato alla proprietà (...)

Con atti n.135985/26315/1937 del 25 novembre 1937 è stata rilasciata la Licenza di Occupazione dal Podestà alla nuova proprietà (...) con elencati tutti i locali autorizzati.

La costruzione è iniziata ante 1967 e in particolare abbiamo in atti un Condotto Edilizio del 23 gennaio 1995 con la quale si modificano gli spazi esterni, si realizza una veranda di fronte alla cucina ed al soggiorno ed una tettoia su tutta la restante superficie della terrazza con oneri interamente versati.

La Concessione in sanatoria dovrà essere ritirata unitamente alla certificazione di agibilità e saranno da versare euro 750 per diritti di segreteria.

La concessione edilizia in sanatoria è la n.77 presentata con atti n. 20352.400/1995 a firma del direttore di progetto Arch. (...).

Da informazioni reperite in loco sembra che la veranda e la tettoia siano state rimosse con ordine del precedente Amministratore che le riteneva abusive mentre non lo erano affatto.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'appartamento nello stato dei luoghi e così come rappresentato sulla planimetria catastale e sulla tavola grafica della pratica di condono del 1995 presenta alcune difformità legate la prima alla cucina dove risulta demolita la parete verso il soggiorno ed il bagno non è disimpegnato pertanto sarà da ripristinare lo stato dei luoghi.

Unicamente per la cucina si potrà presentare una Cila in sanatoria se si vuole mantenere la stessa a vista sul soggiorno.

I costi di ripristino dell'antibagno:

saranno la somma complessiva a corpo di Euro 2.500 dei lavori di muratura e della installazione di una porta a battente.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Nulla Osta n. 36672/6313 del 08 aprile 1935;
- Licenza di occupazione n.610 del 25 novembre 1937;

Conformità edilizia:

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla Concessione in Sanatoria del 23 gennaio 1995, ultima pratica edilizia in atti.

Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme, ma si rimanda a quando sopra esposto.

Problematica legata alla mancanza della rappresentazione del sottotetto nella planimetria (valutando se la precedente planimetria la comprendesse).

Il sottotetto è equamente diviso in quattro porzioni ognuna posizionata sopra l'immobile sottostante, due dei quattro proprietari hanno recuperato il sottotetto legandolo all'appartamento attraverso una scala interna.

Nella porzione afferente al nostro immobile vi è posizionato un vaso di espansione a

camera aperta e tutte le tubazioni che fanno parte dell'impianto di riscaldamento condominiale. Lo stesso è attualmente in uso così come è stato poi dichiarato dal manutentore.

Allo stato dei luoghi il sottotetto non è rappresentato nella planimetria catastale agli atti e neppure è stato mai rappresentato anche nella scheda originaria d'impianto infatti nell'atto di compravendita ultimo ma anche nel precedente non ne viene fatta menzione.

Differentemente nel fascicolo storico catastale si menziona la cantina seppur non fosse stata rappresentata nella scheda di impianto e non si menziona il sottotetto.

Si può quindi ipotizzare che il sottotetto sia di natura condominiale tanto più che ne abbiamo prova con le tubazioni dell'impianto condominiale ed il posizionamento del vaso di espansione a camera aperta.

Al fine del recupero del sottotetto sarà da ipotizzare necessariamente uno spostamento del vaso di espansione a camera aperta e le relative tubazioni sostituendolo con altro a camera chiusa da posizionare al piano cantinato nella zona comune sicuramente più.

Attualmente non avendo reperito nessuna annotazione o descrizione della porzione del piano sottotetto né negli atti di compravendita né ne fascicolo originale dell'impianto al catasto non è possibile definire la porzione di proprietà dell'appartamento e quindi parte privata.

Volendo rifare la scheda catastale per inserire la porzione di sottotetto la stessa avrà la seguente intestazione 'ditta priva di titolo legale reso pubblico'.

Si potrà invece chiedere al Condominio di acquistare la porzione di sottotetto così da poterlo anettere alla proprietà e recuperarlo.

Che la rimozione del vaso d'espansione coinvolge il condominio.

La rimozione del vaso d'espansione a camera aperta coinvolgerà il Condominio che dovrà farsene carico totalmente.

Tale intervento è auspicabile non solo per la pericolosità in caso di rottura infatti ciò comporterebbe un allagamento dell'ultimo piano con interessamento dei piani sottostanti ma anche per le difficoltà a raggiungere i luoghi che attualmente sono in cattivo stato di manutenzione.

Si suggerisce l'installazione di un vaso di espansione a camera chiusa nella zona condominiale delle cantine al piano S1.

Qualora l'Assemblea condominiale non votasse in tal senso si dovrà almeno ipotizzare lo stanziamento di una somma che occorrerà per mettere in sicurezza i luoghi cioè il sottotetto attualmente spazio indiviso.

f) Per le **spese di gestione condominiali arretrate**, si rileva:

i) **esistono spese insolute relative alle rate condominiali** (pag. 10 dell'elaborato peritale):

Si tratta di riscaldamento centralizzato con caloriferi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.:

“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”, pertanto **il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente**, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati;

Certificazioni energetiche: Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni conformità degli impianti: Non disponibili.

Certificazioni di idoneità statica: Non presente.

g) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia e nella successiva integrazione redatte dallo stimatore Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani (**che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte**);

h) 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).

i) 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.

j) **Le richieste di visita dell'immobile devono** 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.

k) 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.

l) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

m) 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.

n) Stato occupativo dell'immobile: **il bene risulta LIBERO.**

ooo ooo ooo

PREZZO BASE:

€ 237.000,00

(DUECENTOTRENTASETTEMILA/00).

OFFERTA MINIMA:

€ 177.750,00

(CENTOSETTANTASETTEMILASETTECENTOCINQUANTA/00).

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);**
 - 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 (elle);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
 - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: "PROC. ESEC. IMM. RGE 706/2023", codice IBAN: IT20Y0569601613000016597X03, per un importo pari al 10% (DIECI per cento) del prezzo offerto, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

6. 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 e/o del permesso di soggiorno valido.

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 minorenni 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 la copia del documento di identità del legale rappresentante;

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 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.

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

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.

9. 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.

10. In caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il Professionista Delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle

operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal Delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente 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 a € 4.000,00 (QUATTROMILA).

11. 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.

12. 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 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 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). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs n. 231 del 2007 (Legge Antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

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

14. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, 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.

16. 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.

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

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email astefarano@gmail.com o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Andrea Farano ai medesimi recapiti.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, alla perizia di stima e successiva integrazione pubblicate, delle

quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

- pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione sui seguenti canali pubblicitari:
 - **quotidiani**: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
 - **siti web**: www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it> (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in home page), www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net.

Milano, li 09.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Farano

