

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione III Esecuzioni Immobiliari
Procedure Esecutive Riunite n. 1062/2024 R.G.E. Lotto 1
Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Francesca Maria Mammone
custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Massimo Panetti

* * *

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA

LOTTO 1

* * *

Nella procedura esecutiva immobiliare N. 1062/2024 RGE il sottoscritto avv. Massimo Panetti con studio in Milano, Piazza Castello N. 11, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Francesca Maria Mammone, alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile con ordinanza del e successivo provvedimento di integrazione delega, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

avvisa

che, il giorno **14 luglio 2026 alle ore 15.00, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona, ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015** con collegamento al portale del gestore della vendita telematica indicato dal Giudice dell'Esecuzione **NOTARTEL SPA e tramite il proprio portale "astepubbliche.notariato.it"** dei seguenti enti immobiliari nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Arch. Vincenza Nardone, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al D.P.R. 380/2011 e sue integrazioni e modificazioni, liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre alla 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: = nel complesso immobiliare denominato "Residenza Gerundo Sud – Lotto C" posto in Comune di Truccazzano (Mi) Fraz. Corneliano Bertario, Via San Biagio

18, pedonale carraio 14

nominativamente

- appartamento di due locali oltre servizio e balcone al piano secondo sottotetto con annesso vano di cantina al piano interrato e box ad uso autorimessa privata al piano interrato in corpo staccato a nord, il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 14

- particella 129 sub. 41, Via San Biagio 18, Piano S1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4 - superficie catastale totale mq. 85, escluse aree scoperte mq. 80, Rendita Catastale Euro 289,22;

- particella 129 sub. 14, Via San Biagio 14, Piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, superficie catastale totale mq. 19, Rendita Catastale Euro 52,68;

= Coerenze dell'appartamento in linea di contorno, in senso orario, a partire da Nord:

- area annessa all'appartamento sub. 35, enti comuni al sub. 3, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune al sub. 1.

= Coerenze della cantina in linea di contorno, in senso orario, a partire da Nord:

- cantina di proprietà di terzi, terrapieno, enti comuni al sub. 3 su due lati.

= Coerenze del box per auto in linea di contorno, in senso orario, a partire da Nord:

- terrapieno, box per auto di proprietà di terzi, cortile comune al sub. 1, box per auto di proprietà di terzi.

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- All'appartamento in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà di 44,7877 millesimi di tutti gli enti, spazi e servizi comuni

- Al box per auto in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà di 5,0774 millesimi di tutti gli enti, spazi e servizi comuni

Regolarità edilizia (pagg. 8-9-10 perizia – punto 7)

L'appartamento esecutato non è conforme da un punto di vista edilizio

Il perito nominato, Arch. Vincenza Bordone, con nota in calce al punto 7.1) ha dichiarato quanto segue: *dato preliminarmente che **non risulta rilasciata l'agibilità**, con stretto riferimento al solo immobile per cui è causa, confrontando il progetto da ultimo riportato nell'allegato 14.6 con le misure a campione rilevate in loco si rileva una generale corrispondenza nella perimetrazione dell'abitazione (con lievi differenze nelle misure) tuttavia con una differente suddivisione degli ambienti interni.*

In particolare al bagno si accede direttamente dal soggiorno (non ammissibile) anziché dal disimpegno in progetto che, accorpato anche ad una parte della camera, risulta ora trasformato in un vano utilizzato come rispostiglio/guardaroba ed inoltre in fondo alla camera è stato ricavato un ripostiglio.

Inoltre l'altezza interna minima della cappuccina del soggiorno risulta di ca m. 2,37 anziché m. 2,10 e la morfologia della stessa risulta differente rispetto al progetto approvato comportando peraltro modifica esterna senza la prescritta

autorizzazione paesaggistica.

In generale si osserva inoltre che mentre la convenzione di Piano di Lottizzazione suddetta prevedeva due piani abitabili fuori terra coerentemente con le previsioni del piano Regolatore Generale (P.R.G.) al tempo vigente il Comune ha autorizzato tre piani abitabili fuori terra, autorizzando il recupero abitativo del piano sottotetto, e ciò in contrasto oltre a quanto previsto dal P.R.G. anche con la volumetria massima ammissibile prevista dalla convenzione (art. 2 della Convenzione- pag. 12- dell'allegato 14.1.1)

Si da infine atto che non risulta che sia stata richiesta né rilasciata la domanda di abitabilità.

Conformità urbanistica (pag. 10 perizia)

Non conforme in quanto la volumetria realizzata con il complesso delle costruzioni di cui al Piano di Lottizzazione in esame risulta superiore di ca il 30% a quella prescritta dall'art. 2 della convenzione

Conformità catastale (pag. 10 perizia)

La planimetria catastale dell'appartamento esecutato non è conforme con lo stato di fatto.

Conformità impianti (pag. perizia)

L'appartamento esecutato non è dotato di certificazione degli impianti

Prestazione Energetica

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.

Si precisa in ogni caso che per l'appartamento in oggetto è presente APE valido fino al 27/10/2026 – Classe – Energetica E

Stato occupativo

i beni esecutati sono occupati da terzi con contratto di locazione abitativo (4+4) sottoscritto in data 28/08/2019 e registrato in data 20/09/2019, stipulato in data anteriore al pignoramento e, pertanto, opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto occupato.

Custode dell'immobile è stato nominato il sottoscritto professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

PREZZO BASE

Lotto unico Euro 70.700,00= (settantamilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 53.025,00= (cinquantatremilazeroventicinque/00)

Cauzione: 10% dell'offerta effettuata con bonifico sul conto più oltre indicato

Rilancio minimo sull'offerta più alta non inferiore ad Euro 1.500,00=

(millecinquecento/00)

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); 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, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 quinto comma e 40 sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

- 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, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, spese condominiali non pagate dal debitore nell'anno in corso e nell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento, 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 degli immobili** possono essere formulate unicamente tramite l'apposta 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'invio del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quant'altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun Lotto, **il prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita). Tali formalità

pregiudizievoli 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. Altre trascrizioni che gravano sulla unità immobiliare eseguita ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte d'acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia – cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del ministero della giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena di invalidità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti il presentatore deve coincidere con il legale rappresentante) salva 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.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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, 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 corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e risulta sprovvisto di 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 sarà tenuto a munirsi di codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova del pagamento del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 1062/2024 – codice IBAN: IT28I0538701618000049082849** per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto e, **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.** Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime patrimoniale della 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, dovrà essere allegata copia della dichiarazione resa dall'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 rappresentante legale che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome presenta l'offerta, oltre alla copia del documento d'identità e del codice fiscale 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 così come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, fatto salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine 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 della ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista riscontri il mancato accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno e nell'ora indicati nel 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 eseguiti, 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 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 dagli altri offerenti ed dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma di importo 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 una nuova asta, motivando sul punto, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

2) In caso di pluralità di offerte:

Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesione 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 che abbia fatto istanza 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 aver effettuato i relativi controlli.

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, né nel mese di agosto.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo pari ad Euro 4.000,00= 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 avrà luogo entro il giorno successivo all'esito della gara, prorogata al primo giorno non festivo se scadente di sabato o giorni festivi.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata mediante bonifico bancario detratte le spese delle commissioni bancarie.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a favore di chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

D) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli a mezzo 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 comunicare 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.

J) L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** il residuo prezzo, unitamente al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi ed alla metà – a carico dell'aggiudicatario – del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/2015 e successive modifiche), sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 1062/2024 – codice IBAN: IT28I0538701618000049082849.**

Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione, **non è soggetto alla sospensione feriale dei termini e non potrà essere prorogato.** Nello stesso termine dovrà essere inviata al professionista

delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: massimo.panetti@milano.pecavvocati.it

Si precisa che ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al saldo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione versata.

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, 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.

K) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo mediante mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e 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 ed ai tempi del trasferimento. Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

PUBBLICITA'

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

- **pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>**

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari:

- **quotidiani:** La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – Edizione Lombardia, Vivi Milano;

- siti web: www.entetribunali.it – www.immobiliare.it -www.aste.immobiliare.it – <https://milano.repubblica.it> – www.trovocasa.corriere.it – www.trovoaste.it – www.astalegale.net;

Il professionista delegato provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- affissione di un cartello recante la dicitura **VENDESI** con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode;

- invio da parte del delegato di una 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.

- invio da parte del delegato di una 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, 7 maggio 2026

Il professionista delegato e custode giudiziario
(avv. Massimo Panetti)



