

**Avv. MATTEO ROSSI**  
Via Pannonia n. 10  
20133 MILANO  
Tel. 02.39545584  
Cell. 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° 2270/2018 - G.E. Dott.ssa BURZA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ex art. 2 primo comma lettera h) del D.M. 32/2015**

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 06/04/2022 e l'esito negativo della vendita telematica asincrona del 13/07/2022;
- vista la perizia dell'Ing. Gabriella Parlante;
- 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., che opererà con il proprio portale ASTE TELEMATICHE.IT;

**AVVISA**

che il giorno **12/07/2023 alle ore 10:00**, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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 degli immobili di seguito descritti:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**



**In Comune di Vignate (MI), Via Archimede n. 13:**

a) ristorante con vano accessori posto al piano interrato, terreno e primo, della superficie complessiva di circa mq. 351,00, censito al NCEU del predetto Comune come segue: foglio 2, particella 124, subalterno 2, via Archimede n. 13, piano S1/T/1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 272,, rendita euro 3.118,57.

Confini da nord in senso orario, in uno della proprietà: porzione di cortile di proprietà di terzi, particella 125, via Archimede, particella 123.

b) appartamento al primo piano della superficie complessiva di mq. 130,00 composto da quattro locali, servizio igienico, corridoio e due balconi, censito al NCEU del predetto Comune come segue: foglio 2, particella 124, subalterno 3, via Archimede n. 13, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 123, rendita euro 371,85.

Confini da nord in senso orario, in uno della proprietà: porzione di cortile di proprietà di terzi, particella 125, via Archimede, particella 123.

c) appartamento al secondo piano della superficie complessiva di mq. 118,00 (da considerarsi ridotta a 94 mq. a causa dell'altezza al netto della porzione del vano scala della palazzina) composto da quattro locali, servizio igienico e corridoio, censito al NCEU del predetto Comune come segue: foglio 2, particella 124, subalterno 4, via Archimede n. 13, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 116, rendita euro 340,86.

Confini da nord in senso orario, in uno della proprietà: porzione di cortile di proprietà di terzi, particella 125, via Archimede, particella 123.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza:** atto di compravendita Notaio Cipollone di Milano del 20/07/1971 rep. 366609/3765, trascritto in data 21.07.1971 ai nn. 48740/39013 ed accettazione tacita trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 17/10/2011 ai nn. 118445/72324.

**Attestato di prestazione energetica:** Presente e valevole fino al 10/05/2023, con immobili in classe G. 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.

**Regolarità urbanistica edilizia e catastale: NON CONFORME.**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vignate è emerso che vi sono in atti le seguenti pratiche edilizie:

a) Pratica 526 – licenza di costruzione del 18/12/1970 a seguito di richiesta del 30/10/70, per la costruzione di casa a uso civile di abitazione, costituita da piano terra e primo piano, do otto locali, una scala e della cubatura di 890,64 mc (corrisponde al corpo anteriore attuale). La abitabilità è stata rilasciata il 06/12/1974.

b) Pratica n.727 – concessione edilizia del 22/08/1977 a seguito di richiesta del 10/05/77 prot. 2779, per l'ampliamento di fabbricato civile da destinare a uso ristorante e bar, costituito da piano terra e piano interrato (corrispondente al corpo posteriore attuale). E' stata pagata solo la prima rata degli oneri; la seconda rata, pari a L.1.500.000, andava pagata al momento del rilascio dell'agibilità. Tale agibilità, tuttavia, sulla scorta di un rapporto di presunto abuso edilizio e di un ordinanza di sospensione lavori, non risulta sia stata mai rilasciata. Vi sono dichiarazioni relative a lavori eseguiti in assenza di autorizzazione, senza il rispetto della normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche. Per sanare la situazione occorrerà saldare il conguaglio dell'oblazione, cui vanno sommati gli interessi legali, oltre a sistemare i luoghi ai fini del rispetto delle normative vigenti.

c) Domanda di condono edilizio prot. 4218 del 09/06/1986 per abusi edilizi relativi a opere residenziali, relativa alla costruzione in proprio di mansarda al secondo piano, in assenza di concessione edilizia e per opere ultimate nel 1972. La prima rata degli oneri di oblazione, per L.2.495.000, risulta pagata. E' stato emesso avviso, prot. n. 10915 del 28/09/1993, di rilascio di concessione in sanatoria n.81/1/A, con invito a pagare entro trenta giorni l'importo di L.8.827.965 per oneri di urbanizzazione, oblazione, diritti di segreteria e rilascio certificato di abitabilità, notificato il 09/10/1993. Tali importi non sono stati pagati. Pertanto, per sanare la situazione e ritirare concessione in sanatoria e certificato di abitabilità, occorre raddoppiare l'importo (perché pagato oltre 180 giorni) e calcolare gli interessi legali dal 181° giorno alla data del saldo.



d) Domanda di sanatoria prot. 5845 del 25/08/1986 per abusi edilizi relativi a opere non residenziali, relativa alla costruzione in proprio di salone al primo piano da adibire a ristorante, in assenza di concessione edilizia e per opere ultimate nel 1979. La prima rata degli oneri di oblazione, per L.3.416.000, risulta pagata. E' stato emesso avviso, prot. n.10915 del 28/09/1993, di rilascio di concessione in sanatoria n.117/1/D, con invito a pagare entro trenta giorni l'importo di L.13.269.800 per oneri di urbanizzazione, oblazione, diritti di segreteria e rilascio certificato di abitabilità, notificato il 09/10/1993. Tali importi non sono stati pagati. Pertanto, per sanare la situazione e ritirare concessione in sanatoria e certificato di agibilità, occorre raddoppiare l'importo (perché pagato oltre 180 giorni) e calcolare gli interessi dal 181° giorno alla data del saldo.

e) Domanda di sanatoria prot. 36 del 05/01/1987 per abusi edilizi relativi a opere non residenziali, relativa alla costruzione in proprio di taverna al piano interrato e di ampliamento di cucina con forno a legna, veranda su via Archimede e ampliamento del salone ristorante a piano terreno, in assenza di concessione edilizia e per opere ultimate nel 1979. La prima rata degli oneri di oblazione, per L.6.538.000, risulta pagata. E' stato emesso avviso, prot. n.10915 del 28/09/1993, di rilascio di concessione in sanatoria n.159/1/D, con invito a pagare entro trenta giorni l'importo di L.35.583.619 per oneri di urbanizzazione, oblazione, diritti di segreteria e rilascio certificato di abitabilità, notificato il 09/10/1993. Tali importi non sono stati pagati. Pertanto, per sanare la situazione e ritirare concessione in sanatoria e certificato di agibilità, occorre raddoppiare l'importo (perché pagato oltre 180 giorni) e calcolare gli interessi dal 181° giorno alla data del saldo. Inoltre, nella sanatoria, una porzione del piano interrato, attualmente destinata a guardaroba, sembrerebbe destinata a box: pertanto, per rispettare la concessione in sanatoria, occorrerebbe riportare la destinazione di tale porzione di immobile a box. Non sembrano possibili altre forme di condono.

I luoghi del subalterno 2 come rappresentati sulla scheda catastale non corrispondono a quanto visionato dal perito estimatore. E' stata variata la disposizione interna relativa ai servizi igienici, di parte della cucina e di una parte del salone a piano terra, bagni e tamponamento al piano seminterrato. Regolarizzabile mediante: redazione e presentazione di nuove schede catastali DOCFA (da presentare in uno con il completamento delle pratiche edilizie per le opere edilizie eseguite). Inoltre, la Ditta catastale non corrisponde con i nominativi degli eredi risultanti dalla



accettazione tacita di eredità. Oneri: minimo 2.000,00 euro oltre bolli e tasse necessari per la rettifica della ditta catastale.

I luoghi del subalterno 3 come rappresentati sulla scheda catastale non corrispondono a quanto visionato. E' stato creato un ripostiglio in una delle camere. Ai sensi della circolare n.02/2010 dell'Agenzia delle Entrate si può parlare di conformità catastale. Tuttavia, dovendosi completare le pratiche edilizie relative all'intera costruzione, sarà richiesta una nuova scheda catastale conforme ai luoghi. Regularizzabile mediante: redazione e presentazione di nuove schede catastali DOCFA (da presentare in uno con il completamento delle pratiche edilizie per le opere edilizie eseguite). Inoltre, la Ditta catastale non corrisponde con i nominativi degli eredi risultanti dalla accettazione tacita di eredità. Oneri: minimo 1.000,00 euro oltre bolli e tasse necessari per la rettifica della ditta catastale.

Relativamente all'immobile subalterno 4 è stata spostata la posizione di una porta. Ai sensi della circolare n. 02/2010 dell'Agenzia delle Entrate si può parlare di conformità catastale. Tuttavia, dovendosi completare le pratiche edilizie relative all'intera costruzione, sarà richiesta una nuova scheda catastale conforme ai luoghi. Regularizzabile mediante: redazione e presentazione di nuove schede catastali DOCFA (da presentare in uno con il completamento delle pratiche edilizie per le opere edilizie eseguite). Inoltre, la Ditta catastale non corrisponde con i nominativi degli eredi risultanti dalla accettazione tacita di eredità. Oneri: minimo 1.000,00 euro oltre bolli e tasse necessari per la rettifica della ditta catastale.

Per maggiori dettagli si rinvia integralmente alla perizia estimativa dell'Ing. Gabriella Parlante.

**Particolari avvertenze:** si segnala che negli immobili è presente materiale di amianto, dei cui oneri per la rimozione a carico dell'aggiudicatario - stimati dal perito estimatore in euro 32.000,00 - si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Parimenti si è tenuto conto dei seguenti oneri a carico dell'aggiudicatario:

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale: euro 4.000,00;
- oneri concessioni e sanzioni pratiche di concessione in sanatoria: euro 58.282,16;
- conguaglio importi dovuti per oblazione derivanti da richieste di concessioni in sanatoria: euro 307,62;
- Interessi al 31/12/2018: euro 47.798,35;
- tributi TARSU anni pregressi oltre sanzioni ed interessi: euro 36.320,61;
- certificazione impianti: euro 6.300,00.



**Disponibilità del bene:** libero.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

### **LOTTO UNICO**

**Valore prezzo base: Euro 304.000,00 (Euro trecentoquattromila/00)**

**Offerta minima: Euro 228.000,00 (Euro duecentoventottomila/00)** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00** (immobile con prezzo base oltre € 260.00,01. 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:** Astegiudiziarie Inlinea Spa

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

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Gabriella Parlante, 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 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) oppure 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” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

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

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche



o altri enti con il legale rappresentante), salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma 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 - in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per l'esame sull'ammissibilità dell'offerta - sul conto corrente intestato alla "Proc. esec. n. 2270/2018 RGE", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT26B0310401601000000821887**

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 eseguiti, 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 5.000,00.**

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, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

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).

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:**

**SIVAG S.P.A. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano**, con Sede in Segrate (MI), Via Milano n. 10, Tel. 02.26952007 (lun-ven 14:00-17:30), mail immobiliare@sivag.com.

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.



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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### **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](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche notarili.Notariato.it](http://Vendite Pubbliche notarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it); ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://Repubblica Milano) e [Metro Milano](http://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](http://Corriere Lombardia) e [Leggo](http://Leggo).
- 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, 14/04/2023

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Rossi

