

Avv. ANDREA SILVIO PIROTTA

20132 MILANO - Via Palmanova, 189/E

Cell. 349-5629227

avandreapirotta@outlook.com

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 1068/23 – G.E. dott.ssa Silvia Vaghi
promossa da
EVOLVE SPV S.r.l.**

contro

- debitore esecutato -

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"

23 APRILE 2025 ore 13:30

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Andrea Silvio Pirotta, con studio in Milano, Via Palmanova n. 189, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Vaghi in data 29 maggio 2024;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima agli atti dell'Ing. Silvia Montinaro del 24 maggio 2024;
- - vista la diserzione all'asta del 17 dicembre 2024;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** del seguente immobile sito in:

VANZAGO (MI), VIA ROMA n. 28

appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno, due camere, e **box autorimessa** censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 10, particella 314, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq escluse aree scoperte 52 mq, rendita Euro 68,43, piano T;

foglio 10, particella 39, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita Euro 42,19 ;

Coerenze appartamento: altra unità immobiliare al mapp. 51, cortile comune al mapp. 50, altra unità immobiliare al mapp. 52, altra unità immobiliare al mapp. 282.

Coerenze box: altra unità immobiliare al mapp.38, cortile comune al mapp.50, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare al mapp.36.

STATO OCCUPATIVO: l'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, con validità dal 30/05/2023 al 30/05/2027.

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in data precedente al 1° settembre 1967.

I fabbricati di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vanzago in Tessuto urbano consolidato.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Corpo A:

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento:

- Pratica edilizia n.49/1976 presentata il 24/11/1976 prot.n.5504;

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non presente.

Corpo B:

Per quanto concerne il box autorimessa non è stato possibile reperire pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune.

Conformità edilizia:

- l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia n. 49/1976. L'abuso consiste nella realizzazione di una seconda camera nella camera da letto autorizzata.

Sono sanabili: l'abuso è sanabile attraverso il ripristino della situazione licenziata in quanto le superfici delle camere ora presenti non sono conformi a quelle minime richieste dai regolamenti edilizio e d'igiene vigenti.

Costi stimati: € 5.000,00 per opere edilizie di ripristino.

- Il box autorimessa non avendo reperito alcuna pratica edilizia che l'abbia autorizzato risulta da sanare.

Sono sanabili: l'abuso è sanabile presentando idoneo titolo edilizio.

Costi stimati: € 2.500,00 per pratica edilizia a sanatoria comprensivi di sanzione e di oneri professionali a discrezione del professionista.

Conformità catastale:

- l'appartamento si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali L'abuso consiste nella realizzazione di una seconda camera nella camera da letto autorizzata.

Una volta ripristinato lo stato dei luoghi autorizzati risulterà conforme alla scheda catastale esistente.

- il box si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione del soppalco. Una volta sanata la situazione edilizia sarà regolarizzabile.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata

Costi stimati: € 500,00.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura **dell'Ing. Silvia Montinaro del 24 maggio 2024**, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **23 APRILE 2025 ore 13:30**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Milano, Via Palmanova n. 189, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma Edicom Servizi S.r.l., che opererà con il proprio portale doauction.it**, del bene immobile summenzionato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.
2. l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
3. La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive al **prezzo base di euro 44.000,00** (quarantaquattromila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così *L'offerta minima in euro 33.000,00* (trentatremila/00) con rilancio minimo di euro **1.000,00** (mille/00);
4. **L'udienza per l'apertura delle buste telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **23 APRILE 2025, ore 13:30**, innanzi al professionista delegato Avv. Andrea Silvio Pirotta, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

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.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

- 1) a depositare, entro 30 giorni dall'emissione del presente provvedimento ovvero dalla sua comunicazione, rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e dei controlli eseguiti all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e a depositare la relazione come istanza da porre in visione al giudice nel caso di criticità;
- 2) a controllare che la stima contenga le verifiche in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili staggiti e alle risultanze ipotecarie ventennali come indicato nel quesito di stima;
- 3) ad effettuare il giorno della vendita: a) visure ipotecarie e catastali aggiornate per verificare se sull'immobile vi siano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli e/o modifiche catastali e/o dello stato dei luoghi; b) visura camerale della parte debitrice per verificare se siano state iscritte domande di accesso a una delle procedure di regolazione della crisi o dell'insolvenza e alla liquidazione giudiziale con istanza di adozione di misure protettive. In caso di esito positivo di detti controlli informerà con urgenza il GE;
- 4) qualora non sia già stato aperto, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un conto corrente intestato alla procedura (da identificarsi con il relativo numero di RGE) e a depositare un rendiconto, con indicazione dell'IBAN, allegando estratto conto; autorizza il professionista delegato a: richiedere il servizio di home banking dispositivo, a versare l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire sullo stesso conto tutte le operazioni delegate; a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto in cui indicherà l'IBAN e

l'ammontare del primo importo versato con le modalità indicate nella comunicazione della sezione n. 12/2022 del 4.4.22 pubblicata sul sito internet del Tribunale di Milano;

- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il modello, predisposto ai sensi dell'art. 570, ultimo comma, c.p.c., di seguito allegato e a fissare un termine non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto; a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle operazioni di vendita, che svolgerà con le modalità di seguito indicate; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale;
- 6) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della perizia, come previsto dall'art. 490 c.p.c. e dalla presente ordinanza; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura, ivi compresi i costi del gestore della vendita telematica - dovranno essere intestate al creditore che ha versato i relativi fondi;
- 7) a esaminare le offerte verificando anche la congruità della cauzione prestata, e dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente o a quanto disposto nella presente ordinanza;
- 8) a dare corso alla gara tra gli offerenti, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 9) a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente alle offerte presentate e alla prova delle pubblicità effettuate (tra le quali la certificazione del PVP);
- 10) ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c. e ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode;
- 11) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al DM 55/2014;
- 12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice dell'esecuzione; in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie
- 13) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. o ex art. 590 bis c.p.c.;
- 14) a comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso da versare sul conto della procedura

ovvero, ai sensi dell'art. 41 TUB, al creditore fondiario (cfr. punto 17 della presente ordinanza), nel termine assegnato con la presente ordinanza, che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale; ad acquisire, nel termine fissato per il versamento del prezzo, la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.;

15) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

16) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto previsto dalla medesima disposizione);

17) in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario:

- a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (come esemplificativamente indicate nella prima tabella del modello del progetto di distribuzione pubblicato sul sito del Tribunale) e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori;

- così calcolate le somme dovute, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo del residuo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e l'importo da versare sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00;

- nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia;

18) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - minuta del decreto di trasferimento, redatta in conformità al modulo in uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, e a depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF (unitamente alla scansione della documentazione dal allegare al decreto secondo quanto previsto dalla "circolare decreti di trasferimento telematici" e dal relativo vademecum, avendo cura di utilizzare i moduli corretti e aggiornati pubblicati sul sito del Tribunale); a depositare in Cancelleria anche la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento ad indicare gli estremi di tale atto nel decreto; in caso di vendita in unico lotto di più immobili, ad indicare nel decreto di trasferimento il valore di ciascun cespite imputando proporzionalmente il prezzo di vendita secondo il valore di ciascun cespite indicato nella perizia o, in mancanza, secondo il valore catastale di ciascun cespite;

19) nel caso di immobile il cui trasferimento sia soggetto alla prelazione di cui all'art. 59 d. lgs. 42/2004 ad effettuare, ove l'aggiudicatario non si attivi tempestivamente, la denuncia prevista dalla disposizione citata e a predisporre minuta del decreto di trasferimento condizionato e successivo atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione;

20) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 terzo comma c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di restrizione dei gravami indicate nel decreto, anche formando le necessarie copie del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 bis DL 179/2012 e a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

21) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione anche senza attenderne l'approvazione;

22) il professionista delegato provvederà ad effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini, se non giustificato, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

23) a meno che il Giudice non abbia disposto un minor numero di tentativi di vendita, in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita e in mancanza di domande di assegnazione:

- a svolgere due ulteriori esperimenti di vendita ribassando progressivamente il prezzo-base in misura di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal giudice dell'esecuzione;

- per ogni esperimento di vendita, a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per formulare offerte e a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle operazioni di vendita

24) a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte ai sensi dell'art. 591 bis, ultimo comma, c.p.c.;

25) in caso di infruttuoso esperimento dei tentativi di vendita delegati, a rimettere gli atti al Giudice formulando istanza ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., da porre in visione al giudice dell'esecuzione, con richiesta di istruzioni, unitamente ad una relazione nella quale siano indicati: - l'ultimo prezzo base d'asta, - le spese sostenute; - le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita avendo cura di allegare gli estratti del conto corrente della procedura e di formulare eventuale richiesta di integrazione del fondo spese ove esaurito o non sufficiente;

26) anche prima degli adempimenti di cui al punto 23), a segnalare tempestivamente l'esaurimento del fondo spese depositando istanza al giudice e relazione sulle spese sostenute;

27) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito di nota di precisazione del credito e a chiedere al giudice dell'esecuzione la liquidazione delle proprie competenze con istanza principale contenente la puntuale indicazione degli importi richiesti a titolo di compensi (sia al netto che al lordo del rimborso forfettario del 15% e degli accessori, distinguendo

l'importo a carico della procedura dall'importo a carico dell'aggiudicatario) e degli importi richiesti a titolo di spese anticipate; il rimborso dell'iva sulle spese anticipate sarà riconosciuta al professionista solo se costituisce un costo effettivo, in tal caso l'istanza di

liquidazione dovrà indicare l'importo richiesto a titolo di rimborso spese comprensivo dell'iva; ad allegare all'istanza di liquidazione la documentazione giustificativa delle spese anticipate adeguatamente numerata e denominata così da consentire i necessari controlli; analogo onere spetta al custode;

28) a formare un progetto di distribuzione redatto in conformità del modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano e a depositare la bozza nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento; nella redazione della minuta del progetto di riparto il delegato avrà cura di allegare la documentazione relativa ai compensi e alle spese già liquidate e i giustificativi delle ulteriori spese ex art. 2770 c.c. anticipate dai creditori anche a mezzo di fondo spese;

a fissare la comparizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione e a notificare il relativo invito ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente dichiarato la residenza o eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006, tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni; quando il debitore non ha eletto domicilio ex art. 492 c.p.c. e si tratti di procedure introdotte successivamente al 1 marzo 2006, tenuto conto della necessità di contenere in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo e della idoneità delle seguenti modalità a consentire una conoscenza dell'atto equipollente a quella della notifica a mezzo ufficiale presso la cancelleria, ai sensi dell'art. 151 c.p.c., si autorizza il delegato a notificare l'avviso di convocazione al debitore:

- sia tramite deposito dell'invito nel fascicolo telematico, deposito da considerarsi equipollente alla notifica in cancelleria in considerazione della disponibilità dell'atto presso la cancelleria stessa;

- sia – ove possibile al fine di garantire l'effettività della comunicazione - con mezzi informali quali mail, telefono, servizi di messaggistica digitale ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore;

29) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;

30) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente

31) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'udienza di approvazione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario; eseguiti i pagamenti in base al progetto di riparto il delegato procederà alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura e, senza indugio, depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegandovi la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate);

32) ad informare immediatamente il giudice dell'esecuzione di eventuali difficoltà insorte nella esecuzione dei pagamenti secondo il progetto di riparto indicandone i

motivi (es. irreperibilità del debitore nel caso vi sia un residuo da restituire ovvero incertezze circa il beneficiario dei pagamenti).

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate e vigilare sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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).

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).

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.

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 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

D) 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.

E) **Entro le ore 13.00 del giorno 22 APRILE 2025** precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di 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 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 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, 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);
- 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;

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 alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 1068/23 al seguente IBAN IT44E0200801625000107024362**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. 1068/23, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se 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) 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.

G) 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

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

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

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 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 una 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.,

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 adesioni alla gara.

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

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

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

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

I) 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.

J) 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).

K) 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.

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 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Edicom Servizi S.r.l.**, che opererà con il proprio portale **doauction.it**, ai seguenti recapiti:

Centralino: 0415369911

Email: info@doauction.com

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario e professionista delegato nonché referente della procedura, **Avv. Andrea Silvio Pirotta**, ed il Gestore della vendita telematica Edicom Servizi S.r.l., che opererà con il proprio portale doauction.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dagli ausiliari della procedura. Sarà possibile visionare l'immobile solo **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

il professionista delegato procede ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 - pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano).
 - pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia) e Leggo;
- Milano, 14 febbraio 2025

Il professionista delegato
Avv. Andrea Silvio Pirotta