

Avvocato Laura Chillè  
Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10  
20122 Milano  
Tel. 0297132480  
e-mail: laurachille@hotmail.it  
PEC: laura.chille@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione RGE n. 853/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Vaghi**

**Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Laura Chillè**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

**ING BANK N.V.**

contro

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

\*\*\*\*\*

L'Avv. Laura Chillè, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10, tel. 0297132480, email laurachille@hotmail.it, Professionista Delegato;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 18.09.2024;

AVVISA

che il giorno **30.09.2025, alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **EDICOM SERVIZI SRL** e tramite il sito web dedicato <https://www.doauction.it> -, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente **LOTTO UNICO**:

a) In Comune di **Rho (MI), Viale Italia n. 47: appartamento** sito al piano secondo (sottotetto), composto da tre locali oltre servizi (ripostiglio, disimpegno e bagno), a cui si accede tramite **vano scala di proprietà** al piano primo, con ingresso da un ballatoio comune oltre ad un **posto auto scoperto** di pertinenza (come da atto di provenienza) al piano terra avente accesso da **via Acquedotto n. 14**.

b) Le unità immobiliari, appartamento e vano scala, sviluppano una superficie lorda commerciale di circa 79,9 mq; mentre l'unità immobiliare, posto auto scoperto, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 18,3 mq.

c) per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama integralmente la perizia dell'Arch. Mariangela Sirena, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet di seguito indicati.

d) Gli immobili sono distinti al NCEU del Comune di Rho (MI), come segue:

i) foglio 18, particella 761, subalterno 720 graffato alla particella 762 subalterno 716, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 74 mq. (totale escluse aree scoperte 74 mq.), Viale Italia n. 47, piano primo e secondo, Rendita € 382,18 (**l'appartamento e il vano scala**);

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 13/06/2014 Pratica n. MI0277119 in atti dal 13/06/2014 (n. 48405.1/2014); Variazione del 13/06/2013 Pratica n. MI0309196 in atti dal 13/06/2013 fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 50702.1/2013). *Proveniente dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: fg. 18, part. 761, sub. 716-717 e fg. 18, part. 762, sub. 708;*

ii) foglio 18, particella 1424, Categoria C6, Classe 5, Consistenza 18 mq., Superficie catastale totale 18 mq., Via Acquedotto n. SNC, Piano terra, Rendita € 81,81 (**il posto auto scoperto**);

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 21/01/2012 Pratica n. MI0040147 in atti dal 21/01/2012 (n. 4171.1/2012); Variazione del 21/01/2011 Pratica n. MI0047417 in atti dal 21/01/2011 modifica identificativo (n. 3827.1/2011). Situazione precedente: dati identificativi: fg. 18, part. 1420, sub. 1 Categoria C6, Classe 5, Consistenza 16 mq., Rendita € 72,72, indirizzo: Via Acquedotto n. SNC Piano T;

Dati derivanti da: Variazione del 03/12/2010 Pratica n. MI0984372 in atti dal 03/12/2010 unità afferenti edificate su area urbana (n. 77287.1/2010), dati identificativi: fg. 18, part. 1122 Categoria F1, indirizzo: Via Acquedotto Piano T;

Dati derivanti da: Frazionamento e fusione del 24/04/2001 Pratica n. 427517 in atti dal 24/04/2001 (n. 18013.1/2001). *Proveniente dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: fg. 18, part. 761, sub. 703-704 e fg. 18, part. 1122.*

iii) Coerenze (da nord in senso orario come da perizia):

- del vano scala piano primo: Viale Italia; altra unità immobiliare mapp. 761 sub. 718; ballatoio comune mapp. 761 sub. 719; altra unità immobiliare mapp. 761 sub. 715;
- dell'appartamento piano secondo (sottotetto): Viale Italia; altra unità immobiliare mapp. 761 sub. 718; cortile comune mapp. 761; altra unità immobiliare mapp. 762 sub. 709; proprietà mapp. 757;
- del posto auto scoperto: box mapp. 763 sub. 705; mapp. 767; Via Acquedotto; cortile mapp. 1422.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti comuni dei fabbricati e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, quali previsti dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio vigente (ed in particolare sulle aree cortilizie di pertinenza dei fabbricati, come indicate nell'atto di provenienza).

e) Giudizio di conformità catastale, edilizia e urbanistica (pagg. 12 e ss. della perizia):

**Conformità edilizia:**

**L'appartamento al sopralluogo risultava NON conforme** alla planimetria della D.I.A. del 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009.

Si riporta testualmente: *“Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:*

Piano primo:

*- il vano scala ha larghezza inferiore; - le alzate della prima rampa di scale sono n. 10, anziché n. 9, e le alzate della seconda rampa; - di scale sono n. 5, anziché n. 6; - il vano scale risulta spostato, in quanto, in corrispondenza dei piè d'oca, è presente un muretto con altezza a filo del pavimento del piano secondo.*

Piano secondo (sottotetto):

*- l'appartamento ha una superficie interna maggiore, con conseguente spostamento dei confini con le altre proprietà, in quanto in particolare il lato est ha lunghezza superiore e il lato ovest ha lunghezza inferiore; - ripostiglio: lunghezza superiore; - soggiorno/pranzo con angolo cottura: superficie interna inferiore e altezze superiori sia di gronda (h. 1,90 m.) sia di colmo (h. 3,50 m.), con conseguente aumento di volume; - camera: realizzata nella zona in cui era previsto l'angolo cottura, con due lucernari, anziché uno, il quale risulta in posizione diversa; altezze superiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.), con conseguente aumento di volume; - bagno e disimpegno: diversa posizione e dimensione dei due locali, con relativa modifica delle porte di accesso; presenza di un lucernario nel bagno, anziché nel disimpegno, e di una colonna (verosimilmente vano tecnico per canna fumaria); altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.), con conseguente aumento di volume; - camera doppia: locale rialzato, con gradino di h. 18 cm. in prossimità dell'ingresso; dimensioni inferiori e altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h.*

2,30 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.), con conseguente aumento di volume.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che, solo per quanto concerne le modifiche interne l'immobile è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Rho.

Sono/non sono sanabili mediante: gli abusi interni sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria. Costi stimati: € 3.000,00.

**L'esperto, per quanto concerne invece gli abusi esterni (modifiche delle altezze con conseguente aumento di volume; modifiche della posizione e del numero dei lucernari; presenza di un camino, in prossimità dell'apertura del lucernario del bagno, indicato dal debitore in sede di OP a servizio del piano terra locale pizzeria), a seguito dell'incontro con l'ufficio tecnico del Comune di Rho, tiene a precisare che il professionista incaricato di presentare il Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà effettuare le opportune verifiche in merito; l'esperto pertanto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia (che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso, sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi dei professionisti e ai costi per le opere di eventuali demolizioni da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa".**

**Il posto auto scoperto al sopralluogo risultava NON conforme** alla planimetria della D.I.A. del 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009.

Si riporta testualmente: "Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- lato verso strada: presenza di vano tecnico con pareti in muratura per l'alloggiamento dei contatori (con aperture verso l'esterno).

Sono/non sono sanabili mediante: gli abusi sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria. Costi stimati: già previsti nella parte relativa all'appartamento".

#### **Conformità catastale:**

**Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme alla planimetria catastale** del 13.06.2013.

Si riporta testualmente: "Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

Piano primo:

- il pianerottolo di ingresso ha lunghezza superiore; - le alzate della prima rampa di scale sono n. 10, anziché n. 9, e le alzate della seconda rampa di scale sono n. 5,

anziché n. 6; - il vano scale risulta spostato, in quanto, in corrispondenza dei pié d'oca, è presente un muretto con altezza a filo del pavimento del piano secondo.

Piano secondo (sottotetto):

- l'appartamento ha una superficie interna maggiore, con conseguente spostamento del confine lato scala; - ripostiglio: lunghezza superiore; - soggiorno/pranzo con angolo cottura: superficie interna superiore e altezze superiori sia di gronda (h. 1,90 m.) sia di colmo (h. 3,50 m.); - camera lato nord: altezze superiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.); - bagno: altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.); - camera lato sud: locale rialzato, con gradino di h. 18 cm. in prossimità dell'ingresso; altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,30 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.).

Sono/non sono regolarizzabili: sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale. Costi stimati: € 300,00”.

**Al sopralluogo il posto auto scoperto risultava NON conforme alla planimetria catastale del 21.01.2011.**

Si riporta testualmente: “Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- lato verso strada: il vano tecnico, per l'alloggiamento dei contatori (con aperture verso l'esterno), è in posizione diversa.

Sono/non sono regolarizzabili: sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale. Costi stimati: € 300,00”.

i) **Pratiche edilizie** (pag. 12 e ss. della perizia), si riporta testualmente:

“Dall'atto di compravendita del 05.04.2011 reperito, alle dichiarazioni urbanistiche risulta:

- che le opere relative alla costruzione del complesso immobiliare sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che in data 19.12.2005 è stato rilasciato dal Comune di Rho il Permesso di costruire n. C78/2005 per nuova costruzione e ristrutturazione edilizia;

- che in data 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009 è stata presentata al Comune di Rho denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire (art. 41-42 della LR 11/03/2005 n. 12) per ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi;

- che in data 10.11.2009 il Comune di Rho ha emesso attestazione di chiusura procedimenti ai sensi dell'art. 42 comma 10 LR 12/2005 – prat. D416/2009;

- che detta denuncia di inizio attività è stata corredata della prescritta documentazione e ii) relazione tecnica, che i beni oggetto della predetta denuncia non sono interessati da vincoli artistici o ambientali o di bosco; che le opere realizzate sono in sintonia con gli strumenti urbanistici, che sono stati versati gli oneri concessori, ove dovuti; che il

Comune non ha comunicato determinazioni sospensive delle opere programmate;

- che successivamente non sono state apportate alle unità immobiliari in oggetto ulteriori modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi o autorizzazioni in sanatoria o l'irrogazione di sanzioni anche soltanto pecuniarie.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Rho così come segue:

Zona prevalentemente residenziale (TUC-A) - recente formazione bassa intensità edilizia  
Classe Paesaggistica: 3 – Sensibilità paesaggistica media

Descrizione geologica: 2a - Aree con vulnerabilità della falda variabile da media ad elevate  
Fattibilità geologica: fattibilità con modeste limitazioni

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione:  
l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca, in quanto il Comune di Rho rilasciava Licenza di abitabilità del 22.06.1950 in riferimento alla domanda di costruzione n. 488 del 16.01.1950 e successiva n. 3568 del 24.05.1950, con nulla osta del 21.01.1950.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto non si pronuncia sulla conformità urbanistica attuale dell'immobile, in quanto in data 01.10.2009 veniva depositata Denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire (art. 41-42 della LR 11/03/2005 n. 12) Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009 per ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi, ma non sono state rispettate le altezze dichiarate, pertanto un tecnico professionista dovrà presentare una sanatoria con un progetto per la verifica dell'altezza media ponderale (Rif. Legge L.R. 12/2005).

- Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

• Domanda di costruzione n. 488 del 16.01.1950 e successiva n. 3568 del 24.05.1950, con nulla osta del 21.01.1950 e rilascio di Licenza di abitabilità del 22.06.1950 - modifica del piano primo del fabbricato;

• Permesso di costruire n. C78/2005 rilasciato in data 19.12.2005 - realizzazione di nuovo fabbricato residenziale e nuovo fabbricato autorimesse;

• **Denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire** (art. 41-42 della LR 11/03/2005 n. 12) del 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009 – **ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi, con relazione tecnica L.10/91 e attestazione di chiusura procedimenti del 10.11.2009 – MANCANZA DI ABITABILITÀ**”.

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

i) **esistono spese insolute relative alle rate condominiali** (pag. 11 e ss. della perizia).

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

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

g) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**);

h) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

j) **Le richieste di visita dell'immobile devono** essere formulate **UNICAMENTE** tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

k) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

m) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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

**PREZZO BASE:**

**€ 117.200,00 (CENTODICIASSETTEMILADUECENTO/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**€ 87.900,00 (OTTANTASETTEMILANOVECENTO/00).**

ooo ooo ooo

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
3. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
4. Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il Professionista Delegato;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in **120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni)**;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

• Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

**Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 853/2023", codice IBAN: IT92R0569601613000016138X29, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

6. All'offerta **DOVRANNO** essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e/o del permesso di soggiorno valido.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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

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

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

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

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di

vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni**, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **9. In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

#### **10. In caso di pluralità di offerte:**

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

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

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

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

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

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 stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

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

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

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00.**

11. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

12. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **IL TERMINE PER IL DEPOSITO È DI 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE, TERMINE NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI E NON PROROGABILE.**

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta

dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, D. Lgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

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

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

**16. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il Professionista Delegato (nonché referente della procedura).**

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email [laurachille@hotmail.it](mailto:laurachille@hotmail.it) o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Laura Chillè ai

medesimi recapiti.

### **PUBBLICITÀ**

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

1. pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;

2. pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;

3. pubblicazione sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, li 10.06.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

