



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE N. 924/2022 + 467/2024
G.E. dott.ssa CATERINA TRENTINI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ex art. 2 D.M. n. 32/2015

La sottoscritta Avv. Daniela Sartore, con studio in Milano – Via Fontana, n. 11 – tel. 02.5516820, indirizzo mail: avv.danielasartore@gmail.com, professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del G.E. dott.ssa Trentini;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, quale gestore della vendita telematica, di **Notartel Spa, che opererà con il proprio portale www.astepubbliche.notariato.it**;

AVVISA

che il giorno 30.10.2025 alle ore 15.00

presso lo studio del delegato, sito in Milano – Via Fontana 11, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astepubbliche.notariato.it, del seguente bene immobile, 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.

In particolare, il sottoscritto referente procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

In Comune di MILANO via Popoli Uniti n. 8

Intera proprietà :

- Appartamento uso ufficio al piano quarto, composto da tre locali con un servizio e con annesso vano cantina.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- Foglio 197 – Mappale 190 – Subalterno 28 – Via Popoli Uniti 8, piano 4-S1, Categoria A/10 – Z.C. 2 - classe 2 – consistenza vani 4,5 vani – superficie catastale totale 67 mq, R.C. €. 1.719,80.

Confini dell'appartamento in senso orario:

- da un lato cortile comune, da un altro lato app.to 29, vano scale ed appartamento 27 e dall'ultimo lato app.to 27;

Confini del vano in senso orario:

- da un lato cantina 27, da un altro lato corridoio comune, da un altro lato corridoio comune di accesso e dall'ultimo lato cantina n.16.

Attestato di Prestazione energetica: assente. 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.

Conformità edilizia : NON conforme. Il perito estimatore rileva tra l'altro che: *“...il cambio d'uso da abitazione ad ufficio non risulterebbe autorizzato urbanisticamente ad ufficio”* ed ancora elenca: *“le difformità a confronto con la tavola di licenza ed il rilievo eseguito in luogo:*

- *in generale i locali risultano correttamente distribuiti solo parzialmente si segnalano però leggere difformità murarie e di conseguenza difformità nella consistenza;*
- _ *leggere difformità anche nelle quote rilevate;*
- _ *leggere difformità nella dimensione delle aperture finestrate;*
- _ *sulla planimetria di autorizzazione non risultano quotate i serramenti interni si segnala porta bagno cm 070/210;*
- _ *diversa consistenza del locale camera da letto (attuale locale studio) in quanto risulta presente dietro alla porta di ingresso una nicchia a formazione per la larghezza della stanza una sporgenza;*
- _ *si segnalano degli ispessimenti murari che dovranno essere verificare se di natura strutturale/impiantistica o architettonica, attraverso una relazione/certificazione o pratica edilizia eseguita da professionista abilitato (costo già previsto all'interno del valore di cessione);*
- _ *si rileva un'altezza di cm 100 al parapetto del balcone;*
- _ *difformità nella costituzione del balcone in quanto abbraccia anche parte della porta finestra dell'attuale locale studio (già locale cucinino). Si segnala che l'eventuale maggiorazioni di oneri comunali, per tale regolarizzazione (maggior superficie non residenziale) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.*
- _ *si rileva un'altezza interna da locale a locale di cm 288/290 circa. La sezione grafica della licenza edilizia (N.941) evidenzia un'altezza di cm 290: Fabbricato composto da 6 piani fuori terra, sottotetto ed un piano seminterrato /cantinato*
- _ *non è stato visionato il foro per l'espulsione dei fumi e vapori nel locale autorizzato a cucinotto, nell' impiantistica della parete attrezzata.*

Nota perito: si segnala infiltrazione e/o macchia di umidità sul solaio del locale bagno...”

“ il locale cantina risulta correttamente rappresentato nella planimetria autorizzativa senza però riportarne le quote. Si rileva in luogo un'altezza di cm 250c in virtù dei cm 230 segnalati sulla sezione di autorizzazione.”

Conformità catastale : NON conforme. Il perito estimatore rileva richiama quanto già detto con riguardo alla conformità edilizia segnalando altresì : *“_ sulla scheda non risultano presenti le spallette di muratura portante del locale sala d'attesa in luogo*

dell'apertura finestrata. - il balcone non risulta correttamente rappresentato; _ non segnalata la porta finestra del locale studio in affaccio alla porzione di balcone; sulla scheda viene rappresentato solo muratura; _ non correttamente rappresentati gli ispessimenti murari nel locale studio e wc rispetto allo stato dei luoghi; _ non rappresentata la nicchia bel locale studio _ dovranno essere aggiornate le coerenze non segnalata l' altezza dell'unità sulla scheda catastale; _ il locale cantina risulta rappresentato solo schematicamente, senza indicazione ne dell'altezza ne delle coerenze".

In ogni caso si rimanda all'attenta lettura della Perizia Estimativa

Stato occupativo: occupato da esecutato venduto come libero.

SI EVIDENZIA altresì che nell'atto di provenienza del 1972 in favore del dante causa dell'esecutato e nella relativa nota di trascrizione risulta che all'immobile compete: "La corrispondente quota di comproprietà in ragione di millesimi 9,81 delle aree esterne, dei manufatti e dei servizi comuni distinti in catasto ai mapp. 193 e 133, nonché della centrale termica e del relativo impianto al mappale 194 , della portineria al mappale 192 sub. 1 e dell'androne a parte del mappale 192, quota millesimale che risulta dalla seconda colonna della tabella di cui sopra Rif. scrittura in autentica dr. Luciano Zavanella in data 12.02.1971 n. 45403 di rep.". Detta precisazione non è riportata nell'atto di provenienza dell'esecutato né nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSI' FISSATO:

PREZZO BASE EURO 290.000,00 (duecentonovatamila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 217.500.000,00 (duecentodiciassettemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO EURO 5.000,00 (cinquemila/00)

CAUZIONE : 10% PREZZO OFFERTO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Daniela Sartore.

Via Fontana, n. 11 – 20122 Milano

Telefono: 02/5516820 e-mail: aste.avvsartore@gmail.com

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

Gestore della vendita telematica: Notartel Spa- piattaforma
www.asteubbliche.notariato.it

Referente della procedura: Avv. Daniela Sartore

RENDE NOTO

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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 avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

2) 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 assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

3) Per l'acquisto del lotto 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 e sopra indicate quale offerta minima.

4) La **dichiarazione di offerta è irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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

6) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

7) Gli immobili vengono venduti liberi 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

8) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita- potranno formulare offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite modulo web "**Offerta Telematica**" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, attraverso il sito del gestore della vendita www.astepubbliche.notariato.it Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>).

9) **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del credito).

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

10) 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 art. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da piu' persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) l'indirizzo della casella di "posta elettronica certificata" utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esec. Imm. n. 924/2022 R.G.E. Tribunale di Milano" utilizzando l'IBAN **IT63Q0569601604000008776X70** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esec. Imm. n. . 924/2022 R.G.E., versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

se il soggetto offerente è coniugato, 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 dal pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata dall'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.

11) 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 indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura 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 sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

12) 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.

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 a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

In caso di pluralità di offerte:

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

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

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

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito 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.

In caso di rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00.

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.

13) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

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

15) 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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

16) **L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, trattandosi di termine non prorogabile,** dovrà versare 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche). Detti importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario al più presto, dopo l'aggiudicazione. Da tali importi, verrà detratto la somma versata a titolo di cauzione. Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle imposte, anche l'IVA, se e nella misura in cui è dovuta.

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, con la conseguenza che, ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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).

17) **Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

18) 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.

19) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., 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, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una figura diversa).

* * * * *

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 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 siti internet di cui all'ordinanza di vendita;
- affissione di cartello "VENDESI", con indicata la sola descrizione dell'immobile e 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.

INFORMA

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 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.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato effettuando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>.

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando NOTARTEL S.p.A. ai seguenti recapiti:

- **tel: 06 36769500**
- **Email: gestorenartel@notariato.it**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 21 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Daniela Sartore

