

dott.ssa Margherita Degrassi  
Piazza Castello n. 5  
20121 Milano  
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035  
e-mail: [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)

Repubblica Italiana  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. 120/2021**  
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

promossa da  
**IFIS NPL SERVICING S.P.A.**  
quale procuratrice di  
**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., già FLAMINIA SPV S.R.L.**

contro

indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"**

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net), professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 18 ottobre 2021;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

**che in data 23 MARZO 2022 alle ore 15,00,**

avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO**, con modalità telematica asincrona ex art. 2, primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci dovranno essere formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura", gestita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il proprio portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dell'immobile pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

La vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**.

**Il prezzo base per le offerte è di euro 25.000,00** (venticinquemila/00).

**Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 18.750,00** (diciottomilasettecentocinquanta/00).

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### **MILANO (MI) – VIALE LUIGI TORELLI N. 5**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso NON abitativo posta al terzo piano, composta da un locale, oltre ad antibagno e bagno entrambi ciechi, identificata al foglio **186**, particella **183**, subalterno **100**, viale Luigi Torelli, P. 3, Z.C. 2, cat. A/5, Classe 6, consistenza vani 1,5, Superficie catastale mq 23, rendita catastale € 197,54.

Coerenze: a Nord unità immobiliare di altra proprietà, a Est viale Luigi Torelli, a Sud unità immobiliare di altra proprietà, a Ovest parti comuni.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza: Atto di compravendita in data 12/02/2010, a rogito Dott. Sergio Ciancimino al Rep. 20882/5817, trascritto a Milano 1 in data 11/03/2010 ai nn. 13894/8721.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Vincenzo Roberto Aprile datata 15 luglio 2021 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta quanto segue:

- In data 10/01/2019 il Catasto ha eseguito una variazione di Toponomastica a correzione dell'intestazione della via, in quanto risultava, come via di ubicazione del bene immobile, "via Eugenio Torelli Viollier n. 5 piano 3".
- Sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione viene riportato come indirizzo dove è sito il bene esecutato: via Eugenio Torelli Viollier 5 Milano; in fatto l'immobile pignorato è compreso nello stabile sito in viale Luigi Torelli n. 5 Milano.
- L'immobile NON è conforme dal punto di vista urbanistico. Dalle ispezioni svolte dal perito NON risulterebbero, attualmente, vincoli riferiti all'edificio dove è compreso il bene pignorato.
- La costruzione dell'edificio è anteriore all'1/09/1967, in forza di Atti Edilizi n. P.G. 5377/341 Rip. IX, comprensivi di relazione di terza visita e "Licenza di Occupazione" del 13/12/1911. Successivamente, nel 1989 è stata presentata, dall'allora proprietà, pratica edilizia per modifiche interne.
- Per quanto riguarda la conformità edilizia:  
Dal raffronto dello stato di fatto con i disegni presenti negli atti edilizi di fabbrica del 1910-1911, risulta che il bene pignorato era porzione di un'unità immobiliare più ampia e composta, in origine, da due locali più servizio igienico. Risulta alquanto difficoltosa ed incerta la ricostruzione delle vicende edilizie che hanno interessato il bene in oggetto dal 1910/11 al 1989, anno in cui è stato presentato il titolo edilizio in precedenza menzionato e reperito dallo scrivente. Pertanto, il perito fa riferimento, ai fini della verifica della conformità urbanistica-edilizia, ai disegni di progetto dell'ultimo atto edilizio di cui si ha notizia. Questo risulta essere la pratica del 1989 presentata presso il Municipio 9 (allora Zona 7 del Comune), per modifiche interne, tra cui anche la creazione dell'attuale antibagno e bagno. Dalla visione della pratica edilizia del 1989, risulta che il bene pignorato era porzione di un'unità immobiliare composta da tre locali più servizi (unità immobiliare già di consistenza differente rispetto a quella originaria all'impianto del fabbricato del 1910/11). Successivamente alla pratica edilizia del 1989, è da ritenersi, ragionevolmente, che sia avvenuta un'operazione edilizia di frazionamento dell'immobile, oggetto della pratica di cui sopra, che ha generato l'attuale monolocale dotato di antibagno e bagno.

Tale opera di frazionamento immobiliare NON risulterebbe avvenuta in forza di titolo abilitativo edilizio. Inoltre, nella pratica edilizia del 1989, NON è rappresentato nei disegni il ripostiglio in quota, né è menzionato nella descrizione opere da eseguirsi

Queste due difformità potrebbero essere sanate mediante pratica edilizia appropriata in sanatoria (attualmente CILA in sanatoria), il cui costo della sanzione da versare in favore del Comune è di € 1.000,00. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che NON possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Il perito ha precisato che l'operazione di frazionamento ha generato, per quanto riguarda il bene in oggetto, un immobile avente una superficie utile di mq 19,30 circa. La superficie utile del bene immobile pignorato è inferiore alla superficie utile minima prevista per un alloggio dall'art. 96 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio, che deve essere NON meno di mq 28. Anche i precedenti Regolamenti Edilizi (1983 e 1999) prevedevano una superficie utile minima per alloggio, superiore a quella ricavata dall'operazione di frazionamento che ha generato il bene in oggetto. Opera di frazionamento immobiliare che dovrebbe essersi svolta necessariamente dopo la pratica edilizia del 1989, per modifiche interne, presentata presso il Municipio 9 del Comune, dove il bene pignorato, compreso nella presente procedura, era ancora porzione di un immobile di superficie maggiore e che veniva rappresentato graficamente con n. 3 locali più servizi igienici.

Pertanto, l'unità immobiliare pignorata, in osservanza alle disposizioni del Comune, contenute nel Regolamento Edilizio di cui all'art. 96 comma 2, NON può avere la destinazione d'uso abitativa.

Nel titolo di provenienza a rogito notaio Ciancimino del 12/02/2010 n. rep. 20882/5817 a pag. 1 dell'atto, l'immobile oggetto del pignoramento è così descritto: "Appartamento posto al piano terzo composto da un locale più servizio". In via cautelativa, l'esperto, nella formulazione della stima del bene, ha tenuto presente questa particolare situazione dell'immobile pignorato (definito nel rogito "Appartamento", ma che in fatto è privo della superficie utile minima per un alloggio, prevista dal vigente Regolamento Edilizio e anche dai vari Regolamenti Edilizi vigenti all'atto dell'operazione edilizia di frazionamento).

Il perito ha rilevato che la categoria catastale con cui è stato accatastato l'immobile NON è probatoria ai fini dell'effettiva destinazione d'uso urbanistica-edilizia.

- Per quanto riguarda la conformità catastale:  
la vigente planimetria catastale NON è coincidente con lo stato di fatto del bene immobile, in quanto NON viene indicato il ripostiglio in quota. Inoltre, è priva dell'indicazione delle varie altezze libere che devono essere riportate in planimetria; infine è necessaria una migliore identificazione dei luoghi, anche con miglior precisazione delle coerenze (confini). Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare un aggiornamento catastale mediante nuova planimetria (DOCFA) i cui costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi professionali del tecnico che appronterà l'aggiornamento che sulla base dei compensi professionali attualmente praticati si aggirano, per un immobile di questa tipologia, tra € 750,00 e 850,00, oltre accessori di legge
- Alla data di accesso, l'immobile risultava occupato da una persona diversa dalla debitrice, senza titolo opponibile alla procedura.

**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.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

A) L'immobile pignorato è posto 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 il bene si trova, 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.

B) Il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a 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.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

E) **Entro le ore 13.00 del giorno 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 [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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 simile) 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 a "PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 120/2021 RGE TRIB.DI MILANO", presso la CREVAL S.P.A., IBAN IT31B052160163000000022485, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto e 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 (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 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 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.

### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE**

H) All'udienza fissata per la vendita con modalità telematica asincrona il professionista delegato provvederà ad aprire le buste telematiche e a verificare l'ammissibilità delle offerte.

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 D.M. 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno **in via telematica** alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 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 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.

**In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo è di euro 500,00.**

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.

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.

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 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.

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.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

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

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento 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 Professionista delegato è disponibile 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 D.M. 32/2015.

\* \* \*

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

\* \* \*

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

### AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa.

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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Gabriella Mennuni con provvedimento del 18 ottobre 2021, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche,
- 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;
- 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.

oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

\*\*\*\*\*

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che opererà attraverso il proprio portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, dott.ssa Margherita Degrassi.

\*\*\*\*\*

Professionista Delegato Dott.ssa Margherita Degrassi con studio in Milano, Piazza Castello 5; per informazioni telefoniche: Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035; e-mail: [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net).

Milano, 23 dicembre 2021

Il professionista delegato  
dott.ssa Margherita Degrassi

