

TRIBUNALE DI MILANO**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI****G.E. DOTT.SSA BONIOLO**

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 870/2016**

G.E.: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

Custode Giudiziario: **AVV. FRANCESCO LORUSSO**

Debitori Esecutati: **(INDICAZIONE OMESSA: D.L. 30.6.2003 N. 196, ART. 174 COMMA 9)**

Creditore Procedente: **DEUTSCHE BANK MUTUI SPA**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
[art. 2, primo comma, lettera h) D.M. 32/2015]**

Il sottoscritto Avv. Francesco Lorusso, con studio in Milano, Viale Monte Nero n. 66, telefono n. 02/55.19.92.06, email: lorusso@legalelorusso.it, indirizzo pec: lorussofrancesco@milano.pecavvocati.it, in qualità di professionista delegato alla vendita:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 *bis* C.p.c., del 16 settembre 2024;
- vista la perizia depositata dall'Arch. Sonia Clea Papette in data 19 settembre 2017, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta;
- visti gli artt. 591 *bis* C.p.c. e 570 C.p.c.

AVVISA

che il giorno **7 aprile 2025** alle ore **10:00** in Milano (MI) – Viale Monte Nero n. 66, esclusivamente con modalità telematiche, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica designato dal Giudice dell'Esecuzione, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., tramite il portale astetelematiche.it, si terrà la vendita del compendio immobiliare staggito oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 870/2016 del Tribunale di Milano, suddiviso in n. 2 lotti come di seguito descritti:

1. LOTTO N. 1 – BOX AUTORIMESSA, BOX AUTORIMESSA E VANO DI SOTTOTETTO/DEPOSITO

Descrizione catastale

Trezzo sull'Adda (MI), via Guarnerio Francesco n. 9/11:

- a) Box autorimessa, **Fog. 12, Mappale 30, Sub. 119, Cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, piano S1, rendita Euro 52,68;**
- b) Box autorimessa, **Fog. 12, Mappale 30, Sub. 120, Cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, piano S1, rendita Euro 52,68;**

- c) Vano sottotetto/deposito, **Fog. 12, Mappale 30, Sub. 132, Cat. C/2, classe 3 consistenza 36 mq, superficie catastale totale 41 mq, piano 4° sottotetto, rendita Euro 115,27.**

Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari sono inserite in un edificio facente parte di un complesso edilizio composto da più edifici inseriti in un lotto recintato. Il fabbricato di via Guarnerio n. 9/11 è costituito da quattro piani fuori terra più piano seminterrato adibito a box autorimesse e cantine. La costruzione risale alla fine degli anni '80 e lo stato di conservazione è buono. Ai box autorimesse si accede dal cancello pedonale mediante scala interna all'edificio dotato anche di ascensore. Per i veicoli l'accesso è dal cancello carraio automatizzato che immette nella rampa di discesa al piano seminterrato. Al vano sottotetto ad uso deposito, ubicato al quarto piano, si accede mediante scala e/o ascensore. Box autorimesse: porte basculanti in lamiera verniciata marrone e pavimentazione in cemento; buono stato di manutenzione. Deposito sottotetto: portoncino di accesso in legno e pavimentazione in cemento.

Si rimanda, in ogni caso, alla descrizione dell'immobile effettuata in perizia.

Coerenze delle unità immobiliari

- a) Coerenze dell'unità immobiliare sub. **119**, da nord in senso orario: terrapieno, vano autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, vano autorimessa proprietà di terzi;
- b) Coerenze dell'unità immobiliare sub **120**, da nord in senso orario: terrapieno, vano autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, vano autorimessa proprietà di terzi;
- c) Coerenze dell'unità immobiliare sub. **132**, da nord in senso orario: dal primo lato prospetto su area comune condominiale, dal secondo lato vano scala comune, corridoio comune dal quale si accede ed infine prospetto su area condominiale, dal terzo lato prospetto su area comune condominiale, da quarto lato tetto comune.

Conformità edilizia

Vano sottotetto uso deposito ubicato al 4° piano sottotetto, di cui al foglio 12, mappale 30, sub. 132, indicato come copertura.

Box autorimessa, cat. C/6, di mq 15 (sub. 119), conforme al progetto edilizio approvato.

Box autorimessa, cat. C/6, di mq 15 (sub. 120), conforme al progetto edilizio approvato.

Conformità catastale

Il vano sottotetto/uso deposito, di cui al foglio 12, mappale 30, sub. 132, risulta conforme alla planimetria catastale;

I box autorimessa, cat. C/6, sub. 119 e sub. 120, risultano conformi alla planimetria catastale.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo effettuato dal perito tutti gli immobili risultano liberi al decreto di trasferimento. Dalle indagini espletate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazioni.

2. LOTTO N. 2 – VANO CANTINA USO DEPOSITO, VANO CANTINA USO DEPOSITO, VANO CANTINA USO DEPOSITO E BOX AUTORIMESSA.

Trezzo sull'Adda (MI), via Guarnerio Francesco n. 9/11:

- A. Vano cantina/uso deposito, **Fog. 12, Mappale 30, Sub. 39, Cat. C/2, classe 3, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, piano S1°, rendita Euro 12,81;**
- B. Vano cantina/uso deposito, **Fog. 12, Mappale 30, Sub. 40, Cat. C/2, classe 3, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 6 mq, piano S1°, rendita Euro 12,81;**
- C. Vano cantina/uso deposito, **Fog. 12, Mappale 30, Sub. 41, Cat. C/2, classe 3, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 7 mq, piano S1°, rendita Euro 16,01;**
- D. Box autorimessa, **Fog. 12, Mappale 30, Sub. 116, Cat. C/6, classe 3, consistenza 95 mq, superficie catastale totale 95 mq, piano S1, rendita Euro 333,63.**

Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari sono inserite in un edificio facente parte di un complesso edilizio composto da più edifici inseriti in un lotto recintato. Il fabbricato di via Guarnerio n. 9/11 è costituito da quattro piani fuori terra più piano seminterrato adibito a box autorimesse e cantine. La costruzione risale alla fine degli anni '80 e lo stato di conservazione è buono. Al box autorimessa si accede dal cancello pedonale mediante scala interna all'edificio dotato anche di ascensore. Per i veicoli l'accesso è dal cancello carraio automatizzato che immette nella rampa di discesa al piano seminterrato. Box autorimesse: porte basculanti in lamiera verniciata marrone e pavimentazione in cemento, nel box è presente un lavello; dotato di serramenti in vetro e ferro; buono stato di manutenzione. Cantine/depositi: pavimenti in cemento e pittura alle pareti; buono stato di manutenzione. Le tre cantine sono attualmente non divise.

Si rimanda, in ogni caso, alla descrizione dell'immobile effettuata in perizia.

Coerenze delle unità immobiliari

A-B-C. Coerenze delle unità immobiliari sub. **39, 40 e 41**, da nord in senso orario: da un lato vano cantina al mappale 30/38, da altro lato vano autorimessa di cui al sub. 116, altro lato vano cantina al mappale 30/42, lato corridoio comune dal quale si accede. Si precisa che tali unità immobiliari sono allo stato di fatto collegate tra loro, in quanto sono stati demoliti i tavolati divisori e sono inoltre collegate all'attiguo box di cui al sub. 116.

D. Coerenze dell'unità immobiliare sub. **116**, da nord in senso orario: corridoio comune dal quale si accede, cantine di proprietà di terzi, intercapedine comune, intercapedine comune.

Conformità edilizia

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di mq 4, (sub 39), Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di mq 4,5, (sub 40) e Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di 6 mq, (sub 41): nello stato di fatto le suddette unità immobiliari risultano non conformi al progetto perché unite tra loro e collegate con il box di cui al sub. 116.

Box autorimessa, cat. C/6, di mq 95 (sub. 116), nello stato di fatto risulta collegato con cantine di cui ai sub. 39,40,41, quindi non conforme.

Conformità catastale

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di mq 4, (sub 39), Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di mq 4,5, (sub 40) e Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di 6 mq, (sub 41): nello stato di fatto le suddette unità immobiliari risultano non conformi al progetto perché unite tra loro e collegate con il box di cui al sub. 116.

Box autorimessa, cat. C/6, di mq 95 (sub. 116), nello stato di fatto risulta collegato con cantine di cui ai sub. 39,40,41, quindi non conforme.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo effettuato dal perito tutti gli immobili risultano liberi al decreto di trasferimento. Dalle indagini espletate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazioni.

Spese condominiali complessive per il Lotto 1 e il Lotto 2

Spese ordinarie gestione 2015-2016: **Euro 750,00**.

Spese ordinarie gestione 2016/2017: **Euro 755,00**, di cui rata **Euro 151,00** del 30/09/2017 e rata **Euro 151,00** del 30/11/2017.

Debito residuo da versare pari ad **Euro 1.657,24**. Nessuna spesa straordinaria prevista.

Le spese suddette devono essere considerate nella misura di ½ perché in relazione alla quota pignorata.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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

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

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

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

B) Il prezzo base di vendita è stabilito in **Euro 30.400,00** (trentamilaquattrocento//00), oltre oneri fiscali, per il Lotto 1, e in **Euro 30.400,00** (trentamilaquattrocento//00), oltre oneri fiscali, per il Lotto 2.

Ai sensi dell'art. 571 C.p.c. saranno considerate, altresì, valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base, quindi pari o superiori ad **Euro 22.800,00** (ventiduemilaottocento//00) per il Lotto 1, e pari o superiori ad **Euro 22.800,00** (ventiduemilaottocento//00) per il Lotto 2.

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

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

E) Entro le **ore 13:00** del **6 aprile 2025** 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 – ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA – come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato su detto portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

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

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579, ultimo comma, o 571, primo comma, C.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co. 1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato - entro e non oltre il 4 aprile 2025 - sul conto corrente intestato "Procedura esecutiva RGE 870/2016", codice IBAN IT58R030690948310000060021, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, con causale "Cauzione RGE 870/2016", 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, nonché del permesso di soggiorno in caso di offerente extracomunitario;

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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse lo scrivente non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, quindi il giorno **7 aprile 2025 alle ore 10:00**.

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti prenderanno parte 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.

Lo scrivente 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.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, delle istanze 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 dallo scrivente immediatamente dopo.

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 dallo scrivente 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 non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00** (mille//00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare allo scrivente, 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 allo scrivente, nei cinque giorni successivi all'assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

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

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso dello scrivente professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che lo scrivente 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** e non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata allo scrivente 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, dlgs 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.

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 allo scrivente 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 verranno effettuate dallo scrivente professionista delegato presso il proprio studio in 20135 – Milano (MI), Viale Monte Nero n. 66, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato e 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.

Lo scrivente professionista 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 ricevere assistenza sull'offerta telematica, l'utente potrà fare richiesta sul sito <https://astetelematiche.it/> oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 0586/20141 (il recapito è attivo dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).

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

ALTRE DISPOSIZIONI

1. A norma dell'articolo 508 C.p.c., nel caso di vendita di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (nell'ipotesi di cui all'articolo 585, comma 2, C.p.c., il versamento sarà limitato alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti).

2. Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 C.p.c. o ex art. 590 *bis* C.p.c.

3. La pubblicità verrà effettuata, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte nelle seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza del G.E., della perizia redatta dalla Dott.ssa Sonia Clea Papette, di planimetrie e foto relative all'immobile 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 del presente avviso di vendita, dell'ordinanza del G.E., della perizia redatta dalla Dott.ssa Sonia Clea Papette, di planimetrie e foto relative all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo;

- affissione cartello VENDESI con la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;

4. Custode dell'immobile pignorato è stato nominato sempre lo scrivente Avv. Francesco Lorusso, che provvederà anche tramite un proprio incaricato, previo appuntamento, ad accompagnare separatamente alla visita del bene immobile oggetto di vendita, coloro i quali avranno manifestato interesse. Il termine ultimo per prenotare le visite dell'immobile sul PVP scade il **28 marzo 2025** e le stesse verranno fissate entro e non oltre il giorno **31 marzo 2025**.

Milano, 30 gennaio 2025

Il delegato alla vendita
F.to Avv. Francesco Lorusso